

Technická Univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Diplomová práce

2006

Bc. Hana Adámková

Technická Univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Soudobá inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Contemporary innovation of products of building saving and mortgage crediting.

DP – PE – KFÚ – 2006 – 01

Hana Adámková

Vedoucí práce: prof. Ing. Václav Bakule, DrSc., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Mgr. Ludvika Rudolfová, obchodní ředitelka ČMSS v Litoměřicích

Počet stran: 138

Počet příloh: 3

Datum odevzdání: 13. května 2006

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

Datum: 13. května 2006

Podpis:

Resumé

Práce je zaměřena na soudobé inovace stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Obsah práce je rozdělen do šesti hlavních částí. Obecná charakteristika hlavních produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování je popsána v prvních dvou částech práce. Třetí část pojednává o vývojových trendech stavebního spoření a hypotečního úvěrování. V části čtvrté jsou uvedeny soudobé inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování. V páté části je pojednáno o analýze a komparaci úvěrových produktů Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky. Poslední šestá část vymezuje pozitivní a negativní aspekty stavebního spoření a hypotečního úvěrování. V závěru práce je rovněž stručná rekapitulace celého tématu.

Resumé

Work is concentrated on contemporary innovation of products of building saving and mortgage crediting. Contents of work is divided into six main parts. General characterization of the main products of building saving and mortgage crediting is described in the first two parts of work. The third part deals with trends in development of building saving and mortgage crediting. In fourth part are mentioned contemporary innovation of products of building saving and mortgage crediting. In fifth part are treated of analysis and comparison of credit products of Českomoravská building society and Mortgage bank. The last sixth part defined positive and negative aspects of building saving and mortgage crediting. In the end of my work is also brief recapitulation of whole theme.

Klíčová slova

Stavební spoření

Úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr

Stavební spořitelna

Státní podpora

Bytové potřeby

Hypoteční úvěr

Hypoteční banka

Nemovitost

Bonita

Úroková sazba

Splatnost úvěru

Splátka úvěru

Zajištění úvěru

Klient

Smlouva

Tarif

Key terms

Building saving

Credit form building saving

Bridge loan

Building society

State support

Housing needs

Mortgage

Mortgage bank

Real property

Financial standing

Interest rate

Loan maturity

Instalment on credit

Security for a credit

Client (bank customer)

Contract

Tariff

Obsah

Prohlášení	4
Resumé	5
Klíčová slova	6
Obsah	7
Seznam zkratk a symbolů	9
Poděkování	11
1. Úvod	12
2. Obecná charakteristika hlavních produktů stavebních spořitelen.	15
2.1 Obecná charakteristika stavebního spoření.	15
2.2 Průběh stavebního spoření.	18
2.3 Změny smlouvy o stavebním spoření.	22
2.4 Zásady a podmínky poskytování úvěrů ze stavebního spoření.	26
2.5 Zásady a podmínky poskytování překlenovacích úvěrů.	32
3. Obecná charakteristika hlavních produktů hypotečních bank.	34
3.1 Obecná charakteristika hypotečního úvěrování.	34
3.2 Průběh poskytování hypotečních úvěrů.	40
3.3 Podpora hypotečního úvěrování na bydlení.	46
4. Vývojové trendy stavebního spoření a hypotečního úvěrování.	48
4.1 Vývoj a současný stav stavebního spoření v České republice.	48
4.2 Vývoj a aktuální stav rozvoje hypotečních úvěrů.	52
5. Soudobé inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.	56
5.1 Inovace produktů stavebního spoření.	56
5.2 Inovace produktů hypotečního úvěrování.	57
5.3 Základní charakteristika zvolených bank pro analýzu a komparaci produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.	59
5.3.1 Základní charakteristika Českomoravské stavební spořitelny, a.s.	60
5.3.2 Základní charakteristika Hypoteční banky, a.s.	61
5.4 Produktová struktura Českomoravské stavební spořitelny, a.s.	63
5.5 Produktová struktura Hypoteční banky, a.s.	76
6. Komparativní pohled na úvěrové produkty Českomoravské stavební spořitelny, a.s. a Hypoteční banky, a.s.	94
6.1 Analýza výsledků Českomoravské stavební spořitelny, a.s. a Hypoteční banky, a.s.	94
6.1.1 Činnost Českomoravské stavební spořitelny, a.s. za rok 2004.	94
6.1.2 Činnost Hypoteční banky, a.s. za rok 2004.	106
6.2 Základní difference a specifika stavebního spoření a hypotečního úvěrování.	120
6.3 Aktuální problémy v souvislosti s poskytováním úvěrů na bydlení.	127

7. Závěr (s vymezením pozitivních a negativních aspektů analyzovaných a komparovaných produktů)	131
Seznam literatury	139
Seznam příloh	142
Přílohy	143

Seznam zkratek a symbolů

Zkratky

Apod.	a podobně
A.s.	akciová společnost
Cca	cirka
CČ	cílová částka
Č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banky
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
EUR	euro
Event.	eventuelně
FÚ	finanční úřad
HČ	hodnotící číslo
HDP	hrubý domácí produkt
HZL	hypoteční zástavní list
Kč	koruna česká
KŽM	koeficient životního minima
MF ČR	ministerstvo financí České republiky
Min.	minimálně
Mil.	milion
Mj.	mimo jiné
Mld.	miliarda
MÚ	meziúvěr
Např.	například
NV	nařízení vlády
Obr.	obrázek
P.a.	per annum, ročně
PD	perspektiv dlouhodobá
Pozn.	poznámka
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
Příp.	případně
R	rychlá
Resp.	respektive
RS	riziková skupina
S	standardní
Sb.	sbírka
SIPO	sdílené inkasní platby obyvatelstva
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SR	Slovenská republika
Tab.	tabulka
Tis.	tisíc
Tj.	to jest

Tzn.	to znamená
VF	výkonnostní faktor
VOP	všeobecné obchodní podmínky

Symboly

%	procento
=	rovná se
<	je menší
>	je větší

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce panu prof. Ing. Václavu Bakulemu, DrSc. z katedry financí a účetnictví za všestrannou podporu při zpracování diplomové práce, za cenné připomínky a veškerý čas, který mi věnoval.

1. Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila problematiku stavebního spoření, hypotečního úvěrování a jejich vzájemné komparace. Důvodem mého výběru byl především teoretický zájem o tyto produkty a možnost využití poznatků mé práce v praxi, ale také fakt, že jsem po určitou dobu vykonávala funkci zprostředkovatelky stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny a mám k této problematice bližší vztah.

Diplomová práce navíc navazuje na mou bakalářskou práci, ve které jsem se zabývala pouze stavebním spořením a komparací produktů všech stavebních spořitelen v České republice.

Každý člověk dnes spotřebovává služby z oblasti bydlení, na které také vydává podstatnou část svého, resp. rodinného rozpočtu. Málokdo ovšem může financovat své bytové potřeby pouze z vlastních zdrojů. Ve většině případů je tedy zapotřebí úvěr. Z tohoto důvodu se na trhu objevují finanční instrumenty a finanční instituce pro financování bydlení.

Aby si lidé mohli úvěr na bydlení dovolit, musejí být bonitními klienty. Problém zajištění dostatečné bonity se týká obecně nižších příjmových skupin. A právě již zmíněné finanční instituce a jejich produkty umožňují některé problémy klientů řešit.¹ Těmito institucemi jsou neodmyslitelně hypoteční banky a stavební spořitelny s nabídkou stavebního spoření.

Bytová situace české populace se v posledních letech zlepšuje. Více než tři pětiny lidí žijí v současné době ve vlastním domě nebo bytě. Stoupá počet lidí, kteří bydlí ve vlastním bytě, a naopak klesá počet lidí, kteří žijí v nájemním bytě, ať již obecním, státním nebo družstevním. Tato skutečnost souvisí nejen s výstavbou nových bytů, ale stále je ještě ovlivněna odprodejem bytů do soukromého vlastnictví a aktuálním tématem deregulace nájemného.

¹ SŮVOVÁ, H., aj. Specializované bankovníctví. Praha: Bankovní institut, 1997. S. 221. ISBN 80-902243-2-6.

Současná situace potvrzuje stále platnou tezi, že nejlepší investicí je investice do bydlení a nemovitostí. Právě proto jsou stavební spoření, hypoteční úvěry a jiné investice do nemovitostí vedle životního pojištění a penzijního připojištění těmi nejčastějšími způsoby ukládání volných finančních prostředků.

Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření jsou v současné době dostupnější širším vrstvám obyvatelstva a šíře jejich nabídky je neustále rozšiřována a inovována.

Stavební spoření stejně jako hypotéky umožňuje řešit bytové potřeby občanů a zvyšuje jejich zájem o modernizaci bydlení. To ve svých důsledcích pozitivně ovlivňuje rozvoj stavební výroby orientované na bytovou výstavbu. Prostředky vložené do stavebního spoření ve formě státní podpory a do podpory hypoték se tak státu vrací formou vyšších daní z příjmů placených stavebními firmami a podniky orientovanými na související výroby, jako jsou např. výroba stavebních hmot a materiálů, výroba sanitární techniky apod. Vyšší rozsah výroby a odbytu současně ovlivňuje zaměstnanost i výši příjmů občanů. Vyšší příjmy obyvatelstva umožňují růst spotřeby a následně příjmů státního rozpočtu. [22]

Tyto efekty stavebního spoření a hypotečního úvěrování v oblasti řešení bytových potřeb, ale i efekty následné, jednoznačně potvrzují opodstatněnost existence stavebního spoření a hypotečních úvěrů na trhu bankovních produktů a současně i jejich podporu ze strany státu.

Úrokové sazby se v současné době drží na velmi nízké úrovni. Důsledkem je především velmi dostupný úvěr. Úvěrová politika stavebních spořitelů a hypotečních bank zpřístupnit výhodné úvěry co nejširšímu počtu zájemců z řad svých klientů se odrazila ve zvýšeném zájmu o úvěrové produkty. Období nejnižších úrokových sazeb ale pomalu začíná končit. Už v příštím roce by mělo dojít k výraznému zdražení produktů financování bytových potřeb.

Cílem diplomové práce je především obecně charakterizovat stavební spoření a hypoteční úvěrování, představit aktuální nabídku produktů Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky a oba produkty vzájemně porovnat.

Lidé se velmi často pozastavují nad problémem, zda k financování vlastního bydlení použít úvěr ze stavebního spoření nebo hypotéku.

Záměrem této práce je proto tento problém objasnit a shrnout veškeré výhody a nevýhody obou produktů.

2. Obecná charakteristika hlavních produktů stavebních spořitelén

Stavební spoření, zejména pak úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr jsou oba na trhu určeny pro financování bytových potřeb. Přesto se od sebe v mnoha případech liší. Tuto skutečnost potvrzují následující charakteristiky obou produktů.

2.1. Obecná charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření je řízeno zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Novela tohoto zákona č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy o stavebním spoření uzavřené od 1. 1. 2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši státní podpory a dobu spoření. Poslední novela zákona č. 292/2005 Sb., která se vztahuje na smlouvy uzavřené od 1. 10. 2005, přinesla dvě zásadní změny. Jedná se o regulaci poplatku za vedení účtu a připsání zálohy státní podpory.

Stavební spoření je forma spoření, která spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru.

Jedná se o účelové spoření spočívající v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.²

Uzavření smlouvy o stavebním spoření je vhodné rozhodně pro každého bez ohledu na věk. Někdo ocení především výhodné zhodnocení volných peněžních prostředků, jiný zase rád využije výhodný úvěr ze stavebního spoření.

² Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů. Jde o zdroje, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů. Každý klient určitou dobu (ze zákona minimálně 24 měsíců) spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Protože stavební spořitelny mají dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat klientům i tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry), které slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Tato forma financování bytových potřeb je mezi klienty stále více oblíbená a využívána. Možnost využití překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření.

Významnou a nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor.

Státní podpora poskytovaná klientům je v systému stavebního spoření aplikována ze dvou důvodů. Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je však posílení motivace spořit. Pro spořicího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují. Provedené průzkumy ukazují, že vysoké procento spořicích klientů, kteří nepožadují úvěr, naspořené prostředky přesto použijí na řešení svých bytových potřeb.

V každé stavební spořitelně se tvoří tzv. fond stavebního spoření, jehož složení je následující:

- všechny pravidelné i mimořádné vklady účastníků stavebního spoření,
- připsané úroky,
- státní podpora,
- splátky úvěrů bez úroků.

[26]

Objem prostředků tohoto fondu je rozhodující při uspokojování požadavků na úvěr. Proto se při posuzování nároku na úvěr ze stavebního spoření zjišťuje podíl účastníka stavebního spoření na tvorbě tohoto fondu. K tomu slouží hodnotící ukazatelé, které se u stavebních spořitelen liší jak způsobem propočtu, tak stanovenou limitní hodnotou.

Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- cizí státní příslušník s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem,
- nezletilý účastník (za nezletilého účastníka uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce, který je oprávněn nakládat se smlouvou až do dosažení zletilosti tj. 18 let, zákonným zástupcem je rodič nebo soudem určená osoba).³

Provozovatelem stavebního spoření jsou stavební spořitelny. Na základě uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky mohou ve své obchodní firmě užívat slova „stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená“ a nabízet produkt pod označením „stavební spoření“. Při své činnosti stavební spořitelna podléhá rovněž bankovnímu dohledu.

[24]

Stavebních spořitelen je v České republice celkem šest:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.,
- Wustenrot stavební spořitelna, a.s.,
- HYPO stavební spořitelna, a.s.

³ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Za jeden z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření je nutno považovat jeho vysoký stupeň bezpečnosti. Zákon omezuje rizikové obchodní aktivity stavebních spořitelen, a tak lze stavební spoření považovat ze jeden z nejbezpečnějších finančních produktů.

2.2. Průběh stavebního spoření

Standardní cyklus stavebního spoření má dvě fáze. Fázi spoření a fázi úvěrovou.

Vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření představuje smlouva o stavebním spoření, která je vyjádřena písemnou formou. Prvním krokem osoby, která se chce stát účastníkem stavebního spoření, je podání návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření na formuláři stavební spořitelny. Přijetí návrhu stavební spořitelna potvrdí písemně potvrzením o uzavření smlouvy o stavebním spoření. Toto potvrzení je účastníkovi zasláno poštou přímo z centrály stavební spořitelny, kde dochází ke zpracování návrhu. Ještě předtím, než je účastníkovi zasláno potvrzení o uzavření smlouvy je došlý návrh posouzen ze strany stavební spořitelny. Proto může dojít ve výjimečných případech k odmítnutí doručeného návrhu. Platnost a účinnost smlouvy začíná dnem sepsání návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření účastníkem.

Smlouvu o stavebním spoření lze většinou uzavřít ve všech bankách, které se stavebními spořitelnami spolupracují na distribuci stavebního spoření, na pobočkách stavebních spořitel, u externích spolupracovníků, případně také na internetu.

Součástí smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření.

Při sepisování návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření si dále účastník volí podle svých záměrů a možností tarifní variantu. Zvolená tarifní varianta má vliv na dobu do přidělení úvěru ze stavebního spoření, výši měsíčních umořovacích splátek úvěru i délku splácení úvěru.

Po uzavření smlouvy klient použije úhradu za uzavření smlouvy a začne spořit prostřednictvím vkładů na účet stavebního spoření. Uzavřením smlouvy o stavebním

spoření se klient u většiny stavebních spořitelen zavazuje k placení minimálního měsíčního vkladu, který je vyjádřen procentem z cílové částky.

Účastník si může sám zvolit formu spoření, která mu bude nejlépe vyhovovat. Má možnost spořit pravidelně měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo jedenkrát ročně. Kromě pravidelných vkladů může účastník kdykoliv v průběhu spoření uskutečňovat mimořádné vklady.

Lze použít následující způsoby vkladů na účet stavebního spoření:

- převodem z účtu u jiných peněžních ústavů,
- poštovní poukázkou typu A,
- srážkou ze mzdy,
- v hotovosti na pobočce spřízněné banky nebo na pokladně centrály či pobočky stavební spořitelny, pokud to spořitelna umožňuje,
- prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva – SIPO, pokud to spořitelna umožňuje.

Ve smlouvě musí být uvedena úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření (u dříve uzavřených smluv mohou být úroky místo ve smlouvě uvedeny ve Všeobecných obchodních podmínkách). Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.

Vklady klientů stavebního spoření a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou úročeny podle podmínek při založení smlouvy a to převážně 2 %. Záleží na zvolené tarifní variantě. Úroky z vkladů fyzických osob jsou osvobozeny od placen daní, čímž se stavební spoření stává jednou z nejzajímavějších forem ukládání peněz.

Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úrokové sazby na vkladovém účtu stavebního spoření. Stálá je i úroková sazba u poskytnutých úvěrů. Vklady účastníka jsou úročeny ode dne připsání na účet stavebního spoření. Již připsané úroky jsou rovněž úročeny, dochází k jejich roční kapitalizaci.

[26]

Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit, pokud účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídne na úvěr nepřijme a od uzavření smlouvy uplyne nejméně 5 let (u smluv uzavřených po 1. 1. 2004 6 let). Možnost a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uvedeny ve smlouvě.

Celkový objem získaných úroků má významný vliv na okamžik přidělení cílové částky (získání úvěru). Účastník, který má zájem o úvěr by měl tedy zvažovat výši a četnost jednotlivých vkladů tak, aby k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření došlo v termínu, který si účastník naplánoval.

Cílovou částku si účastník stanoví sám podle svých potřeb a možností. Vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka.

Cílová částka zahrnuje uspořenou částku, státní podporu a případnou výši úvěru. Uspořená částka se rovná součtu přijatých vkladů, úroků z nich a úroků z připsané zálohy státní podpory. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle 40 až 50 % cílové částky a zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Výše cílové částky se stanovuje vždy v celých tisících. Stavební spořitelny určují minimální výši cílové částky, na kterou lze smlouvu o stavebním spoření uzavřít. Horní hranice je neomezená. Překročení cílové částky není přípustné.

Mezi faktory, které ovlivňují volbu cílové částky, patří:

- výše částky potřebné na realizaci bytové potřeby,
- výše částky, kterou chce resp. může účastník měsíčně spořit,
- zájem o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nebo pouze zájem výhodně spořit.

Cílová částka určuje výši minimálního měsíčního vkladu. Nejčastěji je to ve výši 0,5 % z cílové částky při pravidelném měsíčním spoření. Podle výše cílové částky je stanovena také úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Výše úhrady u většiny stavebních

spořitelna je stanovena ve výši 1 % z cílové částky. Tuto úhradu musí účastník zaplatit neprodleně po uzavření smlouvy. Dokud není úhrada za uzavření smlouvy poukázána, jsou všechny platby uskutečněné účastníkem zúčtovány na její krytí. Tato úhrada slouží k pokrytí nákladů například na zpracování smlouvy, otevření účtu, zasílání pravidelných výpisů z účtu stavebního spoření a za poskytování bezplatných služeb po celou dobu trvání smlouvy.

Je-li účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, má nárok na zálohu státní podpory. Právnícká osoba na státní podporu nárok nemá.

Státní podporu může získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1. 5. 2004),
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁴

Novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 423/2003 Sb. změnila podmínky stavebního spoření týkající se státní podpory.

Na smlouvy uzavřené před novelou tj. do 31. 12. 2003 je státní podpora poskytována formou zálohy ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 18 000 Kč. Případné přeplatky nad tuto částku a úroky z vkladů účastníka se převádějí do základu pro výpočet státní podpory v dalším roce. Účastník může mít uzavřenou pouze jednu smlouvu s nárokem na státní podporu. Proto již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření se musel účastník vyjádřit, zda bude na smlouvu požadovat státní podporu. V případě, že účastník má více smluv o stavebním spoření, musel si pečlivě promyslet, na kterou smlouvu chce v daném roce nárokovat státní podporu. Změnu nároku státní podpory z jedné smlouvy na druhou lze provést pouze jednou za kalendářní rok.

⁴ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

U smluv uzavřených po 1. 1. 2004 je tato problematika již řešena jinak. Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši 15 % z ročně uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z 20 000 Kč. Pokud má účastník, fyzická osoba, uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce, přísluší mu státní podpora na ty smlouvy, u kterých si o přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Celkový součet záloh ke všem smlouvám nesmí překročit hranici 3 000 Kč. Částka nad 20 000 Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit. Pokud má účastník v úmyslu spořit ročně více než 20 000 Kč, je výhodnější zapojit do stavebního spoření další členy rodiny. Původně zamýšlená roční úspora se pak rozdělí na jednotlivé smlouvy. Tímto „spořením v rodině“ lze získat více státních podpor.

V rámci spořicí fáze je účastník stavebního spoření povinen spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě. Většina stavebních spořitelén přitom nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 6 let (před 1. 1. 2004 5 let) a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 % cílové částky.

2.3. Změny smlouvy o stavebním spoření

Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření, pokud se v průběhu spoření změní představa a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření.

Jde především o následující změny smluv:

- změna tarifní varianty,
- zvýšení cílové částky,
- snížení cílové částky,
- rozdělení cílové částky.

[26]

Nejčastějším důvodem změny tarifní varianty je potřeba dřívějšího přidělení cílové částky. Důvodem ke změně tarifní varianty může být i zhoršená finanční situace účastníka stavebního spoření, která by mu nedovolovala pozdější vyšší měsíční umořovací splátky úvěru.

Zvýšení cílové částky se provádí většinou v případech, kdy účastník bude do budoucna potřebovat vyšší úvěr, nebo v případě, že by uspořená částka mohla převýšit stanovenou cílovou částku. Nová cílová částka by už měla odrážet nové potřeby účastníka. Při zvýšení cílové částky účastník rovněž platí úhradu za zvýšení cílové částky ve výši nejčastěji 1 % z částky, o kterou cílovou částku zvyšuje.

Nejčastějšími důvody pro snížení cílové částky je potřeba dřívějšího přidělení cílové částky nebo nutnost snížit měsíční vklady. Část úhrady, která odpovídá snížení, stavební spořitelna účastníkovi většinou nevrací, u některé stavební spořitelny může být připsána jako mimořádná úložka na účet účastníka. Některé stavební spořitelny navíc požadují za snížení cílové částky poplatek. Pokud účastník uzavřel smlouvu na určitou cílovou částku a dosud na ni nepoukázal žádné prostředky, může si cílovou částku snížit. Úhrada za uzavření smlouvy pak bude činit nejčastěji 1 % z nové výše cílové částky.

Rozdělení cílové částky není prováděno příliš často. Provádí ho pouze Českomoravská stavební spořitelna a stavební spořitelna Wustenrot. U ostatních stavebních spořitelen není tato změna smlouvy přípustná. O rozdělení cílové částky může požádat účastník stavebního spoření z důvodu dřívějšího přidělení cílové částky nebo okamžité potřeby finanční hotovosti a zároveň zájmu účastníka pokračovat ve spoření na tzv. následné smlouvě.

V současné době, kdy pro nově uzavírané smlouvy již platí nové podmínky, může být změna smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003 spojena s přechodem na nové Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny, z čehož vyplývá i přechod na podmínky zákona platné po 1. 1. 2004.

Přerušением stavebního spoření může účastník řešit dočasné zhoršení své finanční situace (např. ztráta zaměstnání, nemoc apod.). Při přerušением stavebního spoření nedochází ke

ztrátě doposud připsaných záloh státních podpor, naopak účastník má nárok na připsání zálohy státní podpory i za dobu přerušení, protože prostředky na jeho účtu jsou úročeny a ze získaného úroku mu náleží státní podpora. Účastník může stavební spoření přerušit pouze jednou, a to na dobu nejdéle jednoho roku. Spořitelna může ale žádost o přerušení stavebního spoření kdykoliv zamítnout, neboť možnost přerušení nebývá zakotvena v jejich všeobecných obchodních podmínkách, jedná se spíše o vstřícný krok spořitelny vůči účastníkovi. Doba přerušení se započítává do doby spoření.

Jako následná smlouva je označována každá další smlouva o stavebním spoření, která je uzavřena stejným účastníkem. Cyklus spoření je nyní podle zákona šestiletý. Po těchto šesti letech je možné vypovědět smlouvu, aniž by účastník ztratil nárok na státní podporu. V současné době je velice populární uzavírání následných smluv již v průběhu cyklu prvních smluv, zejména hlavně kvůli zkrácení cyklu spoření. Týká se to hlavně spořicích účastníků, kteří neplánují čerpat v budoucnu úvěr. Například uzavíráním následné smlouvy každé tři roky se v budoucnu cyklus spoření zkrátí na polovinu. To znamená, že účastníkovi každé tři roky bude končit jedna smlouva a tím bude mít k dispozici ušetřené prostředky dříve než za 6 let, jak by tomu bylo, kdyby uzavíral následné smlouvy až po výpovědi jediné smlouvy a ne již v průběhu cyklu.

Účastník ukončuje smlouvu o stavebním spoření výpovědí v případě, že nechce čerpat úvěr ze stavebního spoření. Smlouva o stavebním spoření je vždy uzavřena na dobu neurčitou. Po šesti letech (u smluv uzavřených do 31. 12. 2003 po pěti letech) smlouva o stavebním spoření automaticky nekončí a účastník může pokračovat ve spoření. Šestiletá (pětiletá) lhůta je vždy počítána od data podpisu návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Výpověď smlouvy o stavebním spoření se podává vždy k poslednímu dni v měsíci. Existuje zde výpovědní lhůta, která činí 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Za nezletilého účastníka vypovídají smlouvu zákonní zástupci.

[26]

V případě výpovědi smlouvy se účastníkovi doporučuje, aby ukončil platby na účet nejpozději 1 měsíc před ukončením doby spoření. Po uplynutí výpovědní lhůty je zůstatek na účtu vyplacen klientovi většinou v první pracovní den následujícího měsíce.

Při výplatě prostředků ze stavebního spoření musí být podpis účastníka vždy ověřen. Výplata prostředků se provádí na bankovní účet účastníka nebo šekovou poukázkou. Nevýhodou tohoto způsobu výplaty je doba, za kterou účastník obdrží vyplacené prostředky a také úhrada za provedení výplaty šekovou poukázkou.

Způsob použití prostředků ze stavebního spoření je dán tím, jak dlouhá doba uplynula od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Zákon o stavebním spoření upravuje způsoby použití prostředků do 6 let a po 6 letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření (u smluv uzavřených do 31. 12. 2003 jde o pětileté cykly). Aby účastníkovi mohla být vyplacena i státní podpora, musí spořit zákonem stanovenou minimální dobu. Výplata státní podpory před minimální dobou spoření je vázána čerpáním úvěru ze stavebního spoření.

Při výpovědi do 6 let jsou účastníkovi vyplaceny pouze vklady s úroky za skutečnou dobu spoření. Zálohy státní podpory jsou vráceny MF ČR. Navíc účastník platí úhradu nákladů za zrušení smlouvy do 6 let (0,5 % z cílové částky). Výpověď smlouvy do 6 let je pro účastníka nevýhodná. Je vhodné hledat takové řešení, které by bylo pro účastníka výhodnější (přerušení spoření, rozdělení cílové částky apod.).

Účastník, který nevyužil možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření nebo vypověděl smlouvu po 6 letech (u dřívějších smluv po 5 letech), může u některých stavebních spořitelén získat bonus v podobě 50 % úrokového zvýhodnění. To odpovídá částce tvořící polovinu všech připsaných úroků od začátku spoření.

Účastník může po 6 letech (5letech) se státní podporou i s ostatními prostředky (vklady a úroky) libovolně nakládat.

V případě smrti účastníka stavebního spoření přecházejí ze zákona práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy na:

- dědice ze zákona (pozůstalého manžela/manželku)

Dochází ke změně účastníka stavebního spoření. Dědic se může rozhodnout zda smlouvu vypoví nebo bude spořit dál. V případě zdědění smlouvy se státní podporou, zůstávají zálohy státní podpory zachovány a další státní podpora je nárokována na nového účastníka. Dědic může mít dvě smlouvy se státní podporou současně bez ohledu na to zda svoji smlouvu uzavřel před nebo po zdědění smlouvy. Zdědí-li smlouvu bez státní podpory, nemůže si tuto smlouvu změnit na smlouvu se státní podporou.

- dědice vzešlého z dědického řízení, pokud stavební spoření převezme jeden z nich (ze smlouvou může nakládat stejně jako v prvním případě).

Pokud se dědicové nedohodnou, kdo z nich práva a povinnosti převezme, smlouva zaniká dnem úmrtí účastníka a dojde k výplatě zůstatku na účtu včetně záloh státní podpory podle stanovených podílů na dědictví, a to bez ohledu na to jak dlouho smlouva trvala.

2.4. Zásady a podmínky poskytování úvěrů ze stavebního spoření

Aby účastníkovi stavebního spoření mohla být přidělena cílová částka (poskytnut úvěr), musí splnit následující podmínky:

- být účastníkem stavebního spoření nejméně 2 roky (u některých stavebních spořitelén 21 měsíců),
- zůstatek na účtu účastníka činí k rozhodnému dni (= poslední den měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky. Nastává většinou 12 x do roka, u některých stavebních spořitelén jen 4 x do roka. K rozhodnému dni je klient dotazován na přijetí přidělení cílové částky.), nejméně 40 % (někdy 50 %) cílové částky,
- smlouva dosáhla k rozhodnému dni alespoň minimální výše parametru, který slouží spořitelně k spravedlivému přidělování úvěru, růst parametru ovlivňuje doba

spoření, výše vkladů, tarifní varianta apod. (Dlouhodobý spořitel, který spoří vysoké vklady a má rychlou variantu bude mít nárok na čerpání úvěru dříve než účastník, který spoří krátce, v malých částkách a má standardní variantu.)

Po každé změně smlouvy má stavební spořitelna právo uplatnit až 12ti měsíční lhůtu, během které nebude cílová částka přidělena.

Pokud účastník stavebního spoření splní všechny výše uvedené podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a je mu přidělena cílová částka, stavební spořitelna připraví z fondu stavebního spoření účastníkovi uspořenou částku, připsané zálohy státních podpor a úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem účtu stavebního spoření.

Stavební spořitelna sleduje plnění podmínek pro přidělení cílové částky. Pro systematické vyhodnocování nároků na úvěr používá určitý matematický model.

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut až do výše rozdílu mezi cílovou a uspořenou částkou, připsanými zálohy státní podpory, nejvýše však do 60 % (50 %) cílové částky.

Po celou dobu splácení je úvěr úročen pevně stanovenou roční úrokovou sazbou. Úvěr včetně úroků je splácen pravidelnými měsíčními splátkami bez ohledu na výši čerpaného úvěru. Ve splátkách jsou zahrnuty úroky z úvěru. Poměr úroků a úvěru ve splátce se mění v závislosti na době splácení úvěru. Výše splátky je dána procentní sazbou ve vztahu k cílové částce a druhu tarifní varianty.

Dlužník má možnost provádět i mimořádné splátky úvěru bez jakýchkoliv omezení. V některých případech je potom dlužník oprávněn požadovat snížení měsíční splátky úměrně k novému zůstatku úvěru při nezměněné lhůtě jeho splatnosti.

V rámci jednoho společného úvěrového případu (např. rodiny) lze kumulovat několik spořicí smluv a tím také kumulovat státní podpory. Podmínkou je, aby všichni účastníci úvěrového vztahu řešili společnou bytovou potřebu.

Bytovými potřebami účastníka se například rozumí:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt.

Bytová potřeba účastníka, na kterou stavební spořitelna poskytne úvěr ze stavebního spoření, se musí nacházet na území České republiky.

Řádný úvěr ze stavebního spoření nabízí většina stavebních spořitelen bezplatně, v porovnání s hypotečními bankami také klient platí méně za vedení úvěrového účtu. Jde nejvýše o 300 Kč ročně. Naproti tomu hypoteční úvěry jsou spojeny s poplatkem za správu ve výši nejméně 1 200 Kč ročně.

Poskytnutí úvěru předchází podání žádosti o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu, zajištění návratnosti úvěru a doložení účelovosti. Pak následuje uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a uvedení zdrojů financování.

Žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí prokázat schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů splátky úvěru, tedy svou úvěruschopnost. Z svých příjmů musí být schopen hradit následující položky:

- zajištění přiměřené obživy sobě i své rodině – životního minima, ve kterém je zahrnuta částka k zajištění nezbytných nákladů na domácnost, částka k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb členů rodiny a rezerva z čistého měsíčního příjmu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (školné, kultura, lékařská péče apod.),
- ostatní existující závazky (např. půjčky, jiné úvěry, výživné)
- závazky vůči stavební spořitelně (měsíční splátky úvěru, příp. dospořování)

Jednotlivé stavební spořitelny si potom stanoví určité parametry (koeficienty životního minima), které musí účastník splňovat, aby byl pro spořitelnu bonitním žadatelem o úvěr. V případě nedostatečné bonity budoucího dlužníka je rovněž možno úvěr poskytnout, pokud další účastník úvěrového případu – přístupitel k závazku – zajistí dlužníkovu úvěruschopnost. Do výpočtu bonity je možné zahrnout i příjem manžela/manželky účastníka úvěrového případu. Manžel/manželka se také může stát tzv. spoludlužníkem dlužníka, a to v případě, že manželé nemají zrušené společné jmění manželů.

Stavební spořitelny nejčastěji žádají od účastníka potvrzení o příjmu, údaje o finanční situaci nebo u podnikatelů daňová priznání pro výpočet bonity. Dochází tedy ke kontrole příjmů a tím tak ke zjištění, zda je účastník schopen úvěr splácet.

Vedle prokázání úvěruschopnosti žadatele o úvěr požaduje spořitelna i odpovídající zajištění úvěru. Zajišťuje se tzv. nezajištěná částka. Což je samotná výše úvěru, tedy cílová částka snížená o zůstatek na účtu stavebního spoření.

Jako základní zajištění stavební spořitelna požaduje:

- zástavní právo k pohledávce u vybraného peněžního ústavu (včetně vinkulace vkladu ve prospěch stavební spořitelny),
- bankovní záruka u vybraného peněžního ústavu,
- zástavní právo k nemovitosti (včetně pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch stavební spořitelny),
- ručitel.

Stavební spořitelny v určitých případech mohou požadovat i tzv. doplňkové zajištění úvěru. Jedná se o životní pojištění nebo pojištění úvěru.

Z hlediska kvality zajištění je obvykle pro stavební spořitelny zástavní právo k pohledávce a bankovní záruka nejvýhodnějším typem zajištění.

Stavební spořitelny mají stanovené hranice úvěrovatelnosti příslušného zajištění. Zpravidla neberou vždy 100 % z hodnoty předmětu zajištění, ale většinou jen např. 80 %. V případě

ručitele musí být i ručitel bonitní. Ručitel také nesmí být starší 55 let. Doplnkové zajištění většinou stavební spořitelny vyžadují v případě, že žadatel o úvěr je starší člověk.

Na žádost dlužníka lze provést i změnu zajištění poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna potom posuzuje kvalitu nově nabízeného způsobu zajištění a zároveň má i právo znovu prověřit bonitu účastníka úvěrového případu. Změna zajištění je navíc zpoplatněna.

U malých částek úvěru není nutné problém zajištění řešit vůbec. Většina spořitelen malé úvěry poskytuje bez zajištění.

Účelové použití poskytnutých úvěrových prostředků na bytové potřeby prověřuje stavební spořitelna vždy. Dlužník dokládá např. faktury, účty, kupní smlouvu, stavební povolení apod.

Vyřízení úvěru může být také zpoplatněno. Nejčastěji 1 % z výše úvěru. Většinou ale předností stavebních spořitelen je vyřízení úvěru zdarma.

Účastník má několik možností, jak urychlit poskytnutí úvěru. Ideálním způsobem, jak urychlit vývoj potřebného hodnotícího parametru s ohledem na termín přidělení cílové částky, je provedení mimořádného vkladu. Nemusí se tak měnit smlouva a poskytnutí úvěru může proběhnout během několika měsíců. Dalším nástrojem urychlení poskytnutí úvěru je změna varianty. Touto změnou se např. u ČMSS změní výkonnostní faktor a následně se zvýší i tzv. hodnotící číslo. Podobně je tomu i u ostatních stavebních spořitelen. Současně se mění i výše měsíční umořovací splátky úvěru, a to vzhledem k nové variantě. Snížení nebo rozdělení cílové částky je pro urychlení vývoje potřebného parametru také vhodné, ale pro účastníka to znamená méně finančních prostředků než původně očekával.

Největším problémem pro splnění všech podmínek pro poskytnutí úvěru se jeví dosažení potřebné hodnoty parametru jednotlivých spořitelen. Pro výši parametru jsou většinou důležité dosažené úroky z vkladů a připsané zálohy státní podpory. Z tohoto důvodu

účastník, který má zájem o rychlejší přidělení úvěru, musí spořit co nejintenzivněji, tzn. spořit pravidelně měsíčně a uskutečňovat mimořádné vklady, event. vložit vyšší jednorázový vklad hned na začátku spoření.

Pokud jde o přidělení cílové částky do 6 let (dříve do 5 let), úspory, připsané úroky a úvěr se musí použít účelně na bytové potřeby, přičemž státní podpora je volná. V případě přidělení cílové částky po 6 letech (dříve po 5 letech) musí být na bytové potřeby použita pouze částka úvěru a ostatní prostředky jsou volné.

Úvěr ze stavebního spoření je možné čerpat několika způsoby:

- jednorázově,
- postupně,
- zálohově (účelové použití je dokládáno vždy před čerpáním další zálohy),
- v etapách (používá se např. v případě, kdy je úvěrový případ zajištěn a toto zajištění je dokládáno postupně při čerpání prostředků z úvěru),
- postupným proplácením faktur (účelové použití prostředků je doloženo předloženými fakturami k proplácení).

Jednorázovým čerpáním se rozumí převedení celé výše úvěru zpravidla na sjednaný bankovní účet. K jednorázovému čerpání dochází např. v případě koupě bytu (kupní smlouva).

Při zálohovém čerpání převede věřitel na základě písemné žádosti smluvenou zálohu na bankovní účet podle dispozice. Po prokázání účelového použití poskytnuté zálohy uvolní spořitelna další peněžní prostředky na základě žádosti o čerpání.

Čerpání v etapách je sjednáváno například v těch případech, kdy před zahájením čerpání úvěru ze stavebního spoření není v plném rozsahu doložena platnost sjednaného zajištění celkové výše úvěru. Prostředky jsou uvolňovány v jednotlivých etapách podle dokládání platnosti zajištění. Čerpání v etapách má rovněž zpravidla věcnou vazbu například na postup stavebních prací apod. Typickým příkladem čerpání v etapách je novostavba, kdy je výstavba prováděna na „zelené louce“.

[26]

Při postupném proplácení faktur jsou na základě písemné žádosti propláceny jak dosud neuhrazené faktury na účet dodavatele, tak i poukazovány prostředky na účet podle dispozice na základě předložení již proplacených faktur.

Na rozdíl od hypotečních úvěrů mají klienti možnost kdykoliv úvěr ze stavebního spoření mimořádně umořit nebo dokonce jej celý splatit. S touto operací nejsou spojeny žádné penalizační poplatky.

2.5. Zásady a podmínky poskytování překlenovacích úvěrů

Stavební spořitelny vychází vstříc i těm účastníkům stavebního spoření, kteří potřebují urychleně prostředky pro řešení své bytové potřeby a ještě nesplnili podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, poskytováním tzv. překlenovacích úvěrů (meziúvěrů). Meziúvěr tak slouží k překlenutí čekací doby do přidělení cílové částky, tj. získání nároku na úvěr ze stavebního spoření.

Na poskytnutí meziúvěru však účastník stavebního spoření nemá právní nárok.

I pro poskytnutí meziúvěru musí účastník splnit určité předpoklady. Jedná se o uzavření smlouvy o stavebním spoření, provedení vkladu na účet stavebního spoření ve stanovené procentní výši cílové částky a podání žádosti o poskytnutí meziúvěru.

Po schválení žádosti o meziúvěr otevře stavební spořitelna dlužníkovi meziúvěrový účet, na který dlužník splácí. Meziúvěr může být poskytnut až do výše cílové částky stavebního spoření a je úročen úrokovou sazbou podle aktuálně vyhlášených podmínek jednotlivých stavebních spořitelen. Úroková sazba u překlenovacího úvěru je zpravidla vyšší než úroková sazba řádného úvěru ze stavebního spoření.

Do okamžiku přidělení cílové částky (poskytnutí řádného úvěru) splácí dlužník měsíčně pouze úroky z vyčerpaného meziúvěru a podle typu meziúvěru je povinen dospořovat na účet stavebního spoření (v případě, že na účtu stavebního spoření nebylo naspořeno 40 % (50 %) cílové částky). Meziúvěr bude jednorázově splacen ke dni přidělení cílové částky zúčtováním s uspořenou částkou, zálohami státní podpory (pokud na ně vznikl nárok) a

poskytnutým úvěrem v uvedeném pořadí, pokud se strany nedohodnou jinak. Mimořádné splátky meziúvěru jsou možné, o tom však dlužník obvykle musí stavební spořitelnu informovat.

Pokud klienta nejvíc zajímá měsíční finanční zatížení, tak u překlenovacího úvěru nemůže zapomenout na povinnost dospořování. Celkové měsíční náklady jsou totiž součtem placených úroků a částky, kterou musí na svůj účet ukládat (nejčastěji 0,5 % z cílové částky).

Při poskytování meziúvěrů hrají důležitou roli tzv. rizikové skupiny. Rizikové skupiny odpovídají míře rizika, které je dáno typem poskytovaného meziúvěru. Cílem je zvýhodnění dlouhodobě spořících klientů a zohlednění rizika poskytování meziúvěrů klientům, kteří spoří krátkou dobu. Riziková skupina se stanovuje zpravidla podle výše hodnotícího parametru stavební spořitelny. Pokud má účastník stavebního spoření více smluv o stavebním spoření, vypočítá se tzv. výsledná riziková skupina. Rozeznáváme většinou tři rizikové skupiny. Účastník stavebního spoření ve třetí rizikové skupině má samozřejmě nejhorší podmínky pro poskytnutí meziúvěru (nejvyšší úroková sazba).

U prověřování bonity žadatele o meziúvěr, zajištění meziúvěru, dokládání účelovosti, čerpání apod. platí stejné podmínky jako u řádného úvěru ze stavebního spoření.

Jednotlivé stavební spořitelny mají pestrou nabídku meziúvěrů pro účastníky stavebního spoření. Druhy meziúvěru vyplývají z dosud naspořené částky na účtu stavebního spoření, výše hodnotícího parametru, doby spoření apod.

Jestliže má klient nárok na získání řádného úvěru v brzké době, měl by pokud možno raději na tento úvěr počkat, než ukvapeně žádat o překlenovací úvěr. Ve většině případů ušetří na poplatku, protože za vyřízení meziúvěru si stavební spořitelny účtují poplatek

Úvěrová problematika stavebních spořitelen je velice obsáhlá a zahrnuje spousty úskalí, podmínek a zásad. Při poskytování úvěru či meziúvěru požadují stavební spořitelny řadu dokladů a potvrzení. Jde především o formální záležitosti.

[26]

3. Obecná charakteristika hlavních produktů hypotečních bank

Hypoteční bankovníctví má specifický charakter. Je pro ně typické nejen zaměření na investice do nemovitostí, ale zejména i jeho dlouhodobost. Ta si vynucuje i získání dlouhodobých úvěrových zdrojů, a to přednostně vydáváním zvláštních druhů dluhopisů – hypotečních zástavních listů. Specifické rysy hypotečních úvěrů vedly k používání zvláštních technik jejich poskytování a splacení. Úzké spojení hypoték s vedení evidence nemovitostí v pozemkových knihách nebo v katastrech nemovitostí vede ke zvláštním úvěrovým postupům.

3.1. Obecná charakteristika hypotečního úvěrování

Hypoteční úvěry jsou definované novým zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1. 5. 2004.

Hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splacení bylo zajišťováno zástavami k nemovitostem. Tomu odpovídá i definování hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěr v širším slova smyslu je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti. Obě pojetí se od sebe liší především z hlediska vymezení účelu, na který je hypoteční úvěr poskytován. V praxi je v současné době nejrozšířenější a nejpoužívanější pojetí hypotečního úvěru v užším slova smyslu.⁵

V některých zemích jsou hypoteční úvěry pojímány z hlediska historického vývoje též jako úvěry kryté hypotékou. Hypotékou se přitom rozumí zástavní právo k nemovitosti.

⁵ SŮVOVÁ, H., aj. Specializované bankovníctví. Praha: Bankovní institut, 1997. S. 158. ISBN 80-902243-2-6.

Hypoteční úvěr je tedy úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční dnem vzniku právních účinků zástavního práva.

Dříve se hypotéka poskytovala jen na investice do nemovitosti – na její výstavbu, koupi či rekonstrukci, pořízení stavebního pozemku, nebo vyrovnání finančních závazků souvisejících s nemovitostí (vypořádání dědictví, společného jmění manželů apod.). Dnes je účelovost u některých druhů hypoték odstraněna, tyto úvěry lze použít na financování víceméně čehokoliv (vybavení domácnosti, nákup auta, dovolené atd.).

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně úvěry zajištěné nemovitostí.

Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných hypotečních zástavních listů, mají lepší parametry než jaké mají spotřebitelské úvěry. Blíží se tak více doposud poskytovaným hypotečním úvěrům (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, % zastavené nemovitosti).

Přes toto všechno i nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. Tyto hypotéky mají stále lepší parametry než neúčelové, tzv. americké hypotéky. Nové znění uvedeného zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem – na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod. Družstevní a nájemní byty totiž nejsou nemovitostí.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává například koupě nemovitostí, stavebního pozemku, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti, splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně získání vlastnického podílu na nemovitost (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.).

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být například stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení, nemovitost sloužící k individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům, nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.), případně i podnikatelské objekty.

Poskytovatelem hypotečních úvěrů jsou hypoteční banky. Zvláštní právní úprava týkající se hypotečního bankovníctví, mj. i skutečnost, že k provozování hypotečních obchodů je ve většině zemí zapotřebí získat zvláštní licenci, potřeba oceňování nemovitostí, často komplikované majetkové a jiné vlastnické vztahy k nemovitostem, to vše vede k tomu, že poskytováním hypotečních úvěrů se zabývají specializované hypoteční banky obklopené řadou externích specialistů. Pokud se hypotečním bankovníctvím zabývají i banky univerzální, vedou obvykle agendu spojenou s těmito bankovními aktivitami odděleně od ostatních bankovních obchodů.

Poskytovat hypoteční úvěry a zároveň vydávat hypoteční zástavní listy mohou pouze banky na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

V současné době má oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů těchto 10 bank:

- Komerční banka, a.s. (od 9. 11. 1995),

- Česká spořitelna, a.s. (od 9. 11. 1995),
- Hypoteční banka, a.s. (od 15. 12. 1996),
- Československá obchodní banka, a.s. (od 24. 7. 1997),
- Raiffeisenbank, a.s. (od 27. 7. 1999),
- GE Money Bank, a.s. (od 30. 12. 1999),
- Živnostenská banka, a.s. (od 9. 11. 1999),
- HVB Bank Czech Republic, a.s. (od 1. 1. 1996),
- Wustenrot hypoteční banka, a.s. (od 13. 11. 2002),
- eBanka, a.s. (od 28. 8. 2003).

Ostatní banky nemohou hypoteční zástavní listy vydávat a tudíž nemohou poskytovat úvěry, které by byly poskytovány ze zdrojů získaných z vydaných hypotečních zástavních listů.

Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- fyzická osoba (občan),
- podnikatelé – právnické osoby, fyzické osoby podnikatelé,
- obce a města.

Žadatel o hypoteční úvěr musí být plnoletý, v produktivním věku a s trvalým pobytem v České republice. Zároveň než splatí úvěr nesmí přesáhnout 65. rok svého věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přizvat dalšího, mladšího spoludlužníka.

Hypoteční úvěry můžeme třídit podle různých kritérií. Na rozdíl od běžných komerčních úvěrů není pro klasifikace a členění hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti ale účel, na který jsou poskytovány.

Nejrozšířenější je členění hypotečních úvěrů na hypoteční úvěry určené na investice do nemovitostí související s bydlením fyzických osob (rodiny) nebo s podnikatelskými záměry. Tyto dva druhy hypotečních úvěrů se od sebe obvykle liší podmínkami, za nichž jsou poskytovány.

[1]

Hypoteční úvěry poskytované na investice do bydlení jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek než úvěry na účely podnikatelské. V řadě zemí včetně České republiky jsou hypoteční úvěry na bytové účely dokonce podporovány státem nebo jím pověřenými institucemi. Rozhodující většinu představují hypoteční úvěry na bydlení fyzických osob, zejména pak hypoteční úvěry na koupi, výstavbu nebo opravy a modernizaci rodinných a bytových domů a bytů.

V současné době prakticky všude ve světě převažuje hypoteční bankovníctví zaměřené na úvěrovou podporu bydlení. Vyplývá to z řady faktorů, zejména však z toho, že v podnikatelské sféře došlo ke značným změnám. V důsledku procesů koncentrace a centralizace kapitálu vyrostly mamutí podniky, vyžadující soustředění značných finančních zdrojů. Tentýž proces si na druhé straně vyžádal i zásadní změnu charakteru nemovitostí, zejména budov, zvláště těch, které slouží přímo k zajišťování konkrétních technologických procesů (jde zejména o výrobní a montážní haly). Takovéto nemovitosti jsou v převážné míře jednoúčelové zástavy a pro banky v podstatě nepoužitelné. Přitom vlastní hodnota staveb nebo pozemků jako takových bývá v porovnání se skutečnou potřebou úvěrových prostředků na investice a provoz často více než zanedbatelná.

Bydlení a zvláště kvalitní bydlení se stává více nezbytnou životní potřebou a rozvíjející se nebo již rozvinutý trh s byty, při trvale rostoucí poptávce po bytech, vytváří z rodinných a případně i bytových domů nebo i jednotlivých bytů kvalitní nemovitostní zástavu relativně snadno realizovatelnou, a to za poměrně slušnou cenu.

Podnikatelské hypoteční úvěry se většinou soustřeďují na úvěrovou podporu podnikání v bytové výstavbě či v bytovém hospodářství vůbec anebo na úvěrovou podporu podnikání živnostenského nebo řemeslnického typu, respektive takového typu podnikání, kdy jako zástava může sloužit nemovitost smíšeného charakteru – nemovitost sloužící zároveň k bydlení i podnikání. Možnost různorodého využití jedné a téže nemovitosti zvyšuje její prodejnost.

[1]

Jelikož v diplomové práci budu porovnávat hypoteční úvěr s úvěrem ze stavebního spoření, bude se další charakteristika týkat převážně hypotečních úvěrů na bydlení.

Hypoteční úvěry lze v současné době také rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru na účelové a neúčelové, tzv. americké hypotéky.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitostí, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Americká hypotéka je speciální druh hypotečního úvěru. S ostatními hypotékami má společné to, že se musí zastavit nemovitost ve prospěch banky. Ale v případě klasické hypotéky je nutné poskytnutý úvěr použít k získání nemovitosti (případně k úhradě služeb s tím spojených). Pokud klient získá americkou hypotéku, může si se získanou hotovostí nakládat, jak potřebuje. Kupříkladu si může pořídit automobil. Vedle velkého objemu peněz, které je takto možné získat, jsou důležité i poměrně příznivé úrokové sazby. Jsou sice vyšší než u běžné hypotéky, a to bezmála o tři procentní body, stále jsou však nižší než u jiných úvěrů. Srovnatelnou, ale dražší půjčkou jsou například spotřebitelské úvěry se zástavou nemovitosti. Americká hypotéka má stejně jako klasická dlouhodobý charakter. Klient může půjčku splácet třeba i dvacet let. Otázkou ale je, zda je rozumné se takto zadlužovat a riskovat ztrátu střechy nad hlavou.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí. Účelové úvěry, kdy banka ví, co je úvěrem financováno, mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Dále je možné hypoteční úvěry rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 %.

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinace se stavebním spořením, životním pojištěním nebo hypotečními

zástavními listy. Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jen úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů.

[27]

3.2. Průběh poskytování hypotečních úvěrů

Celý proces od úvah o financování nejen nemovitosti hypotečním úvěrem až k získání prostředků z tohoto úvěru můžeme rozdělit do několika etap.

Etapa před podáním žádosti o úvěr v sobě zahrnuje pro klienta výběr banky, která mu úvěr poskytne. Na tuzemském trhu si konkurují několik bank, u nichž lze získat hypoteční úvěr. Rozdíly mezi nimi jsou značné, a proto se vyplatí pečlivě prostudovat jejich nabídky a teprve potom se rozhodnout. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Často se stává, že klient obejde několik institucí, než narazí na tu, u které je schopen vyhovět všem požadavkům a úvěr získat.

Klient bude při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a pravděpodobně obdrží seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru a jaké má možnosti. Nedílnou součástí bude též posouzení žadatelovi bonity tedy orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Banka se s žadatelem rovněž domluví na výši hypotéky a splátek.

Při první informativní schůzce by budoucí klienti měli vědět:

- k jakému účelu hypotéku potřebují (koupě nemovitosti, stavba nebo rekonstrukce nemovitosti, refinancování úvěru apod.),
- jaká je celková finanční náročnost jejich investičního záměru,
- kolik finančních prostředků mají k dispozici a kolik chtějí půjčit (maximální výše hypotečního úvěru závisí na hodnotě zastavované nemovitosti),
- jaké mají příjmy (příjmy všech žadatelů o hypotéku se sčítají) a jaké jsou jejich pravidelné výdaje (např. pojištění, stavební spoření, jiné úvěry, výživné),
- jakou nemovitostí budou ručit,

- kolik by chtěli měsíčně splácet, aby zatížení rodinného rozpočtu nebylo příliš velké, a zda počítají s předčasnými splátkami hypotéky.

Na základě těchto údajů jim banka doporučí typ úvěru, vhodné služby, dobu splatnosti úvěru, délku fixace úrokové sazby a provede orientační propočet úvěru.

Až budou všechny doklady včetně dokladů o výši příjmu zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Vyřizování všech formalit spojených s hypotečním úvěrem zabere bance nejméně několik týdnů, někdy i měsíců. Pokud klient dodal všechny náležitosti a neexistuje žádná jiná překážka, úvěrovou smlouvu by banka měla připravit k podpisu do několika dní. Pokud je tedy úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je rovněž seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít úvěr čerpat.

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Dále potom klient splácí a dostává od banky výpisy.

Před změnou úrokové sazby je klient o této změně informován a má též možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí. V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru č. 321/2001 Sb., lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

Osoba žádající o hypotéku si také musí včas uvědomit, že s hypotečním úvěrem jsou spojeny různé náklady. Již v přípravné fázi musí klient zaplatit například za odhad nemovitosti několik tisíc korun. Dalších několik tisíc korun stojí samo vyřízení úvěru. Po

uzavření smlouvy je základním nákladem měsíční splátka, která obsahuje úrok a úmor. Pak je tu poplatek za vedení úvěrového účtu, který se pohybuje okolo sta korun měsíčně.

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele o úvěr, že je schopen poskytnutý úvěr splatit. Žadatel o úvěr prokázat dostatečné a trvalé příjmy ke splácení hypotéky. Bonitní je klient tehdy, když mu po odečtení měsíční splátky hypotéky, životního minima a dalších pravidelných výdajů (např. pojištění, splátky leasingu apod.) zůstane ještě určitá finanční rezerva.

Při nedostatečných příjmech je možné buď požádat o nižší částku hypotečního úvěru, nebo protáhnout dobu splácení. V obou případech se snižuje výše měsíční splátky. Spolu s tím klesají i nároky hypoteční banky na výši čistého příjmu, jež musí klient doložit. Delší doba splatnosti je vhodná zejména pro mladší žadatele o úvěr, kteří preferují co nejnižší finanční zátěž na počátku splácení.

Banka bude rovněž po zájemci požadovat potřebné doklady k vyřízení hypotečního úvěru.

Jedná se zpravidla o následující doklady:

- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzení příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů,
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva, vinkulace pojištění této nemovitosti ve prospěch banky.

Pokud je úvěr použit na investici do nemovitosti, banka dále požaduje doklady o nemovitosti:

- kupní smlouva,
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno),
- stavební povolení,
- projektová dokumentace, rozpočet stavby
- smlouvy s dodavateli apod.

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo to může být

jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí) nemovitosti a musí se nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí hypotečních zástavních listů zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143 %, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita nebo vyšší věk klienta).

[27]

Hypoteční úvěr se od úvěru ze stavebního spoření liší v tom, že u hypotéky není zaručena stálá úroková sazba po celou dobu splácení úvěru, jak je tomu u úvěru ze stavebního spoření. Fixace úrokové sazby je písemný příslib banky, že na předem stanovenou dobu se dlužníkovi úroková sazba nezmění. A to ani v případě, že na bankovním trhu dojde k prudkému růstu sazeb. Úroky se však nepohnou ani v opačném případě, tedy když cena peněz klesne. Nejnižší sazby jsou spojeny s jednoletými fixacemi. Se zvyšováním počtu let fixace se úrokové sazby zvyšují.

Klient si tedy musí dobře rozmyslet, jakou dobu fixace úrokové sazby zvolí. Může si vybrat úrokovou sazbu s fixací na jeden rok až třicet let. Donedávna se vyplácelo zvolit co nejkratší fixaci (na jeden rok) a po jejím uplynutí vybrat opět tutéž variantu. Dnešní situace již tak jednoznačná není, protože je možné do budoucna očekávat další pozvolné zvyšování úrokové sazby. Proto se doporučuje uvažovat spíše o střední variantě, tedy o fixaci na pět let. Zde se úroková sazba pohybuje zhruba o jeden procentní bod nad úroky, které banky nabízejí u jednoletých fixací. Pokud by klient zvolil ještě delší dobu než pět let, úroková sazba by zase vzrostla, ne ale více než o jeden procentní bod.

Zájemci o hypoteční úvěr, kteří nechtějí riskovat, by tedy určitě neměli podlehnout pokušení nejnižších úrokových sazeb, které jsou spojené jen s nejkratšími variantami fixace. Již za rok ji totiž banka stanoví novou, aktuální tržní sazbu, která bude zřejmě vyšší než dnes. Nízké úroky po dobu jednoho roku se tak nemusí v celkovém zúčtování vyplatit.

Krátkodobé fixace sazeb lze obecně doporučit jen klientům, kteří do roka očekávají významný finanční příjem. Ti mohou tuto částku v den ukončení fixace úrokové sazby použít jako mimořádnou splátku. Navíc, pokud klient zvolí krátkou fixaci kvůli získání co nejnižší úrokové sazby, ještě vůbec to neznamena, že jeho úvěr bude skutečně úročen nejnižší sazbou. Reálná sazba se od minimální, kterou banka udává, může hodně lišit. Záleží na bonitě klienta. Na druhou stranu se nedoporučují ani příliš dlouhé fixace. Za optimální se považují sazby na pět let.

Pokud hypoteční úvěr používáme jako účelový k financování nemovitosti, musí být jasno o financování celého záměru. Hypoteční úvěr lze použít až po proinvestování (vyčerpání)

vlastních zdrojů, příp. úvěru ze stavebního spoření či dalších prostředků. Hypoteční úvěr přichází až jako poslední alternativa a čerpaným hypotečním úvěrem by se měla daná investice do nemovitosti již dokončit.

Čerpání hypotečního úvěru je možné, pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. V současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane podstatně dříve.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně, při neúčelové úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod. Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání.

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 až 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby

než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet měsíčními splátkami, které obsahují jistinu a úrok.

Některé banky umožňují více způsobu splácení hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr lze splácet anuitními, degresivními nebo progresivními splátkami. V případě anuitního splácení jsou splátky po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné. Degresivní splácení se vyznačuje klesající velikostí splátky v čase a progresivní splácení naopak rostoucí velikostí splátky v čase. Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě.

V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení. V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru, lze kdykoli učinit mimořádnou splátku úvěru.

Banka vyžaduje pravidelné splácení. Pokud se klient dostane do finančních potíží a bude mít problém se splácením hypotečního úvěru, měl by neprodleně informovat banku. Měl by mít na paměti, že banka nechce jeho dům, ale jeho peníze, a proto se s ním nejspíš domluví na úpravě splátkového kalendáře. Konkrétně jde zpravidla o dočasný odklad splátek. Rozhodně není dobré čekat, až banka na neplacení zareaguje. Pokud ovšem klient na výzvy banky nereaguje, v takovém případě může dojít až k nucené dražbě jeho nemovitosti.

3.3 Podpora hypotečního úvěrování na bydlení.

O podobě podpor na bydlení se již dlouhou dobu vedou diskuse. Uvažuje se o změně celé koncepce, ale zatím je vše pouze ve stavu úvah.

Hypoteční úvěry jsou stejně jako stavební spoření podporovány státem. V současné době podpora hypotečního úvěrování na bydlení spoívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a v možnosti odečítat z daní zaplacené úroky z úvěru. Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých

hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. Pokud průměrná úroková sazba klesne pod určitou, předem danou hodnotu, tak se dotace pro nově uzavírané úvěry sníží, případně se dotace může snížit až na nulu, tzn. že není k hypotečním úvěrům poskytována.

Nárok na podporu hypotečního úvěrování nemá každý. K získání podpory, pokud je poskytována, má klient nárok pouze tehdy pokud splní určité podmínky. V současnosti podporu hypotečního úvěrování na bydlení upravuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let.

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby bylo zrušeno nařízením vlády č. 33/2004 Sb., v němž se říká, že státní finanční podpora připadající na měsíční splátku hypotečního úvěru, poskytnutého na základě smlouvy uzavřené do 1. 2. 2004, se poskytne ve výši, která se stanoví jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body. Počet procentních bodů závisí na průměrné sazbě úroků z objemu úvěrů, které byly poskytnuty dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. a došlo u nich v předchozím roce ke změně úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou.

V roce 1998 umožnila novela zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300 000 Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet provádí jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem.

4. Vývojové trendy stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Na našem trhu dochází v poslední době k určitým změnám, které ovlivňují další vývoj nejen stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Největším stimulem dalšího rozvoje hypoték a úvěrů ze stavebního spoření je současná úroveň úrokových sazeb, které dosáhly na své dno a jsou nejpriznivější od počátku poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Nízké úrokové sazby a z toho vyplývající přiblížení měsíční splátky širším vrstvám klientů jsou v tomto období největším dynamizujícím faktorem.

Dalším neméně důležitým faktorem je udržení vysoké poptávky po vlastnickém bydlení. V době, kdy se očekává za dva a půl roku nárůst DPH na nové bydlení a kdy je předložen v parlamentu zákon o nájemném s cílem jeho deregulace, předpokládá se, že se vysoká poptávka udrží. I když ceny bytových nemovitostí mírně rostou, dochází již od roku 2004 k jejich relativní stabilizaci, která bude pokračovat. Zajímavý je v této souvislosti i zájem zahraničních privátních investorů o bytové nemovitosti v tržně nejlepších lokalitách za účelem investování jejich prostředků. Po liberalizaci hypoték a vstupu do Evropské unie banky financují i tyto drobné investice s dopadem do nárůstu hypoték.

Nicméně doba nejnižších úroků pomalu končí. Do konce roku by úrokové sazby mohly zůstat na stejné úrovni, jako je tomu nyní. Je ale velmi pravděpodobné, že se začátkem nového roku opět zvednou. Zájemci by proto neměli odkládat koupi vlastního bydlení, ale ještě využít současných výhodnějších podmínek.

4.1. Vývoj a současný stav stavebního spoření v České republice.

Role stavebního spoření roste a je stále na trhu opodstatněná. Stavební spoření nezastupitelně přispívá k rozvoji bytové výstavby i k modernizaci bytového fondu České republiky. I v roce 2005 pokračoval pozitivní vývoj hlavně v úvěrové činnosti.

Stavební spoření vykazuje na finančním trhu vysokou stabilitu. Trvale patří k nejbezpečnějším a nejvýhodnějším produktům. Díky důvěře klientů stále roste objem vkladů, což je základní předpoklad pro růst objemu finančních prostředků, které klienti

investují do bytové výstavby a údržby bytového fondu. Na trhu financování bydlení zaujímá stavební spoření velmi významné místo také díky tomu, že podmínky produktů stavebního spoření jsou pro klienty z mnoha hledisek velmi výhodné. Úvěry ze stavebního spoření už zcela dokážou nahradit hypotéku. Stavební spořitelny potvrzují, že čím dál více lidí si zakládá stavební spoření nejen kvůli výhodné státní podpoře, ale i pro získání úvěru na bydlení.

Klienti ji již začínají zvykat na to, že jedinou zvýhodněnou cestou, jak si půjčit na pořízení nemovitostí, už nejsou jen hypoteční úvěry, ale také právě úvěry ze stavebního spoření. Zatímco dříve platilo, že na koupi bytu či domu je vhodná hypotéka a na drobné opravy zase menší úvěr ze stavebního spoření, dnes je situace jiná. Stavební spořitelny již plně konkurují hypotečním bankám a nabízejí klientům i velké úvěry na nákup nemovitosti. Dřívější podmínka předchozího naspoření určité části cílové částky je minulostí. To, že lidé mají stále větší zájem o úvěry ze stavebního spoření, potvrzují i rostoucí cílové částky. Klienti buď rovnou uzavírají smlouvy s vyšší cílovou částkou, nebo původní cílové částky navyšují. Konkurenceschopnost úvěrů ze stavebního spoření zvyšuje také fakt, že hypoteční úvěry začínají postupně zdražovat. Stavební spořitelny totiž nemusí reagovat na rostoucí tržní úrokové sazby.

Následující tabulka zachycuje počet a objem poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen v České republice v období od ledna do září roku 2005.

Tab. č. 1: Úvěry stavebních spořitelen v ČR v období od ledna do září 2005.

Úvěry stavebních spořitelen v České republice		
Stavební spořitelna	Počet	Objem
Českomoravská stavební spořitelna	55 060	15,5
Stavební spořitelna KB Modrá pyramida	25 191	6,59
Stavební spořitelna České spořitelny	23 574	4,88
Raiffeisen stavební spořitelna	9 022	2,48
Wustenrot stavební spořitelna	7 004	2,05
Hypo stavební spořitelna	1 303	0,13

Zdroj: Hospodářské noviny. Č. 161. Praha: Economia, 2005.

Od uvedení stavebního spoření na český trh došlo již k několika novelám zákona o stavebním spoření, které přinesly určité změny v podmínkách jeho poskytování, které již byly zmíněny. 1. 10. 2005 nabyl účinnosti zákon č. 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. První změna zákona se týká regulace poplatku za vedení účtu a vztahuje se na nové smlouvy o stavebním spoření uzavřené po datu účinnosti zákona. Nově musí smlouva o stavebním spoření obsahovat výši nebo způsob stanovení výše úhrady za vedení účtu zřízeného k přijímání vkladů, a to po dobu spoření, nejdéle po dobu šesti let ode dne jejího uzavření. Druhá změna se týká připsání zálohy státní podpory a vztahuje se na všechny smlouvy o stavebním spoření bez ohledu na datum uzavření smlouvy. Podle novely zákona musí být státní podpora na účty klientů zaúčtována tak, aby hned následující den po dni, kdy ji stavební spořitelna obdrží od ministerstva financí, z ní klientovi náležely úroky.

Vývoj stavebního spoření v posledních letech zachycuje tabulka č. 2. Stav počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření ke konci prvního pololetí roku 2005 svědčí o možnosti mírného oživení trhu stavebního spoření v tomto roce. Počet nově uzavřených smluv se v tomto období zvýšil oproti stejnému údaji z roku 2004 o polovinu, nicméně dosavadní vývoj zatím nenasvědčuje, že by nastal výraznější zlom v počtu nově uzavíraných smluv. Současná úroveň počtu nově uzavřených smluv se tak pohybuje na úrovni z počátků stavebního spoření v 90. letech, a to i přes relativně vysokou atraktivitu stavebního spoření jako bezpečného spořicího produktu.

[14]

I nadále pokračuje pokles počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, kdy počet smluv, u kterých skončila doba spoření, převyšuje počty nově uzavřených smluv.

V převážné většině je doba spoření ukončována u smluv uzavřených před 1. lednem 2004, tj. před účinností novely zákona, a jen ve zlomku (zhruba pět procent z celkového počtu) u smluv uzavřených po novele zákona. Dochází tak postupně ke změně struktury portfolia smluv.⁶

Státní podpora stavebního spoření za rok 2004 byla v prvním pololetí přiznána ve výši 15,4 mld. Kč a nyní již je v souladu se zákonem o stavebním spoření připsána na účty účastníků. V tabulce č. 2 není uvedena průměrná hodnota přiznané státní podpory za rok 2004. Důvodem je to, že její výplata nebyla v okamžiku zpracování diplomové práce ještě ukončena a ministerstvo teprve připravovalo výplatu státní podpory na základě opravených a doplněných žádostí stavebních spořitelén. Obdobně není tento údaj uveden ani u roku 2005.

V úvěrové oblasti se prozatím nenaplnují sliby stavebních spořitelén o výrazné úvěrové expanzi. Tempo růstu celkového počtu úvěrů i jejich objemů je stále nedostatečné, což se projevuje i ve stále poměrně nízké hodnotě objemu úvěrů k naspořené částce. Stále tak není zcela naplňován základní cíl stavebního spoření, a to poskytovat výhodné úvěry na bytové potřeby. Situace se ale začíná výrazně zlepšovat.

4.2. Vývoj a aktuální stav rozvoje hypotečních úvěrů.

Po rekordních nárůstech objemu hypoték v letech 2003 a 2004, kdy tempo dosahovalo meziročně 55 %, resp. 43 %, byl nárůst objemu hypoték v prvním pololetí 2005 na nižší úrovni 16 %. Příčiny lze vidět jednak v dlouhotrvající zimě počátkem roku 2005 a zpomalení zahajování staveb, jednak ve vývoji úrokových sazeb, kdy zejména privátní zákazníci, fixující sazby na delší období, zřejmě v prvních měsících roku spekulovali na snižování sazeb a odložili svoji hypotéku až na dobu po výrazném snížení úrokových sazeb ze strany ČNB. Můžeme tedy hovořit o dočasně odložené poptávce, která se projevila v závěru pololetí rekordními meziročními objemy nových hypoték. Samozřejmě k nižšímu

⁶ Hospodářské noviny. Č. 161. Praha: Economia, 2005. S. 15. ISSN 0862-9584.

letošnímu meziročnímu růstu objemu hypoték přispěla i prudce navýšená základna z minulých let. Potěšující je však informace, že v prázdninových měsících jednoznačně pokračoval trend z června a je tedy reálné, že celoroční výsledek bude opět úspěšný. Přesto na základě výsledků prvního pololetí bude třeba korigovat letos zveřejněný odhad o 40 procentním nárůstu hypoték v roce 2005 o cca 15 %.

Jak tedy vypadal vývoj trhu hypoték konkrétně. V prvním pololetí 2005 bylo poskytnuto celkem 23 397 hypoték v objemu 40 mld. Kč. Porovnáme-li tento výsledek se srovnatelným obdobím v roce 2004, došlo k nárůstu v počtu o 11 %, v objemu však již o 16 %. Konkrétní výsledky jednotlivých bank v počtu a objemu poskytnutých hypoték celkem jsou uvedeny v tabulce č. 3.

Tab. č. 3: Počty a objemy poskytnutých hypoték v ČR.

Počty a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů				
Banka	1. pololetí 2004		1. pololetí 2005	
	Počet	Objem	Počet	Objem
Komerční banka	3 989	5,529	6 221	8,485
Česká spořitelna	8 272	14,338	8 102	15,403
HVB Bank	437	4,926	438	3,985
Hypoteční banka	5 308	5,774	4 841	6,281
ČSOB	8	0,173	9	0,014
GE Money Bank	1 554	1,746	1 409	1,744
Živnobanka	100	0,264	801	1,83
Raiffeisen bank	735	0,945	868	1,279
Wustenrot HB	338	0,321	334	0,397
E-banka	321	0,502	374	0,576
Celkem	21 062	34,524	23 397	39,999

Zdroj: Hospodářské noviny. Č. 161

Pozn.: Objem v mld. Kč

Rychle roste také zájem o americké hypotéky. Před pár lety ještě většina lidí nevěděla, co to je, dnes poptávka po tomto typu úvěru rychle roste.

Trh hypotečních úvěrů se rovněž vyznačuje náhlými změnami, ke kterým dochází v reakci na různé skutečnosti. Například v nedávné době tuzemské banky začaly ve zvýšené míře vydávat hypoteční zástavní listy. Za touto aktivitou bankovních domů při vydávání těchto dluhopisů stála hrozba ze strany státu, který chtěl v připravované novele zákona o daních z příjmů zrušit daňové zvýhodnění u těchto cenných papírů. Dosud totiž investoři neplatí daně z úroků, které jim hypoteční zástavní listy přináší. Zrušením daňového zvýhodnění by se snížila atraktivita hypotečních zástavních listů v očích investorů, kteří by pravděpodobně požadovali vyšší úrokovou sazbu k alespoň částečné kompenzaci zdanění. Pro poskytovatele hypoték by to znamenalo nepříznivé zdražení zdrojů, což by se projevilo ve zvýšení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů o zhruba 0,1 až 0,3 procenta. Proto banky hodlali využít ještě stávajících pravidel, která jsou pro vydávání HZL výhodnější. V příštím roce 2006 by se tak ztížil přístup k hypotečním úvěrům určitým skupinám obyvatelstva. Začátkem listopadu 2005 byl ale přijat vládní návrh, který ponechává osvobození od daní na HZL, jimiž banky kryjí investice do bydlení. Znamená to, že tím padl hlavní důvod zvýšeného vydávání hypotečních zástavních listů. Nově se ale od ledna 2006 budou danit výnosy ze zástavních listů, vydaných na pokrytí jiných pohledávek a investic než na bydlení. Dalším motivem, který stojí za zvýšeným vydáváním hypotečních listů je i růst hypotečního trhu.

Poskytování hypoték a dalších úvěrů na bydlení by mělo být od roku 2006 přehlednější. Většina českých bank se totiž připojila k evropským pravidlům pro poskytování informací klientům při sjednávání úvěrů na bydlení. Pokud tak zákazník přijde do banky a sdělí zaměstnancům představu o svém úvěru, měli by mu na požádání písemně poskytnout informace o všech nákladech a poplatcích, které během čerpání úvěru zaplatí. Neměl by chybět ani splátkový kalendář. Některé banky již tyto služby poskytují, ale část z nich pouze ústně nebo během několika návštěv. Pro větší přehlednost by měl být pro úvěry na bydlení zaveden i ukazatel roční procentní míry nákladů. Tento ukazatel ovšem odkrývá jen náklady po dobu fixace, tedy během doby, kdy se nemění úročení hypotéky.

Velkou budoucnost hypoték můžeme v současnosti vidět i v tzv. Zelené knize Evropské komise. V rámci EU evidujeme snahy o co největší rozšíření trhu hypoték. Ministerstvo financí ČR představilo v létě 2005 v rámci projektového týmu novou iniciativu Evropské

komise o harmonizaci hypotečního úvěru. Cílem je vytvořit oficiální pozici ČR k Zelené knize. Tato kniha byla vydána Evropskou komisí v červenci 2005 a vychází ze 48 doporučení, které vypracovalo Expertní fórum pro hypoteční úvěr. Projektový tým je složen z expertů ministerstva financí, ministerstva spravedlnosti, ministerstva průmyslu a obchodu, České bankovní asociace, organizací na ochranu spotřebitelů a dalších. Základní myšlenkou Zelené knihy je integrace evropského hypotečního trhu, jehož objem v současnosti činí 40 % HDP EU. Sjednocení pravidel a posílení konkurence v oblasti hypoték by mělo přinést další zlepšení podmínek pro klienty a bankám, které chtějí na hypotečním trhu profitovat, umožnit jednodušší expanzi na nové trhy.

Přestože je hypoteční trh v poslední dekádě na vzestupu, činí objem přeshraničně poskytovaných hypotečních úvěrů pouze jedno procento. Podle analýzy Evropské komise by měl v příštích letech sjednocený trh hypoték přinést 95 miliard EUR, což je téměř jedno procento celoevropského HDP. Evropská komise proto v Zelené knize navrhuje ke konzultaci seznam oblastí, které by v budoucnu mohly přispět k větší integraci hypotečního trhu. Těmito oblastmi pro možné budoucí sjednocení je ochrana spotřebitele (včetně rozsahu poskytovaných informací), právní problémy hypotečních smluv, zástava a financování hypotečních úvěrů. Vedle diskuse o Zelené knize čeká hypoteční sektor i řada dalších úkolů. Tím největším je aplikace mezinárodních pravidel chování pro poskytování hypoték, které přesně definují, jaké informace musí klient před podepsáním úvěrové smlouvy získat.

[14]

5. Soudobé inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Pro další rozvoj stavebního spoření a hypoték je podstatná skutečnost, že banky neusnuly na vavřínech nárůstů předchozích let a každým rokem přicházejí s produktovými novinkami, které dále zlepšují podmínky přijetí úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru, rozšiřují možný okruh klientů a vedou tím k dalšímu rozvoji. Také ostrá konkurence v oblasti úvěrů na bydlení nutí banky přicházet se stále příznivějšími nabídkami.

5.1. Inovace produktů stavebního spoření

Potenciální klient, který má v úmyslu vzít si úvěr ze stavebního spoření, je pro stavební spořitelny velkým lákadlem. Zaváže se totiž na dlouhou dobu. Proto finanční domy soutěží doslova o každého klienta. Snaží se je nalákat různými novinkami, a to jak v oblasti nastavení úvěrů ze stavebního spoření (např. výše úrokových sazeb), tak v představování zcela nových produktů.

I stavební spořitelny již přicházejí s úvěry, které nevyžadují žádné úspory. Zatím je na trhu od počátku března produkt Modré pyramidy stavební spořitelny Hypoúvěr 100. S tímto produktem lze financovat plných 100 % nemovitosti. S výhodou 100 % financování nemovitosti je však spjata úroková sazba ve výši 5,29 %.

Úrokové sazby na trhu úvěrů ze stavebního spoření mohou být nižší. Českomoravská stavební spořitelna nyní nabízí úvěr ke stavebnímu spoření Atraktiv s neměnnou roční úrokovou sazbou ve výši 3,7 %.

Všechny stavební spořitelny pak přicházejí s novými variantami překlenovacích úvěrů, jež umožňují větší volbu v rychlosti splácení i počáteční akontaci. Některé spořitelny též zvýhodňují mladé žadatele. Stavební spořitelny rovněž půjčují určité částky bez jakéhokoli zajištění. Dále také odstraňují poplatky za různé úkony s cílem ještě více zatraktivnit stavební spoření.

[16]

Své místo v této problematice si nachází i internet, kdy si klient může sjednat stavební spoření online.

5.2. Inovace produktů hypotečního úvěrování.

S nejvíce inovacemi svých produktů přicházejí zejména hypoteční banky, které v poslední době představily na trh zajímavé novinky.

Většina bank si začíná uvědomovat, že jim protéká mezi prsty poměrně velká skupina klientů. Někteří mají příjmy a nemohou je prokázat. Jde především o podnikatele, kteří optimalizují svá daňová přiznání a přes vysoké obraty ve svých firmách nevykazují žádné nebo jen minimální zdanitelné zisky. Jiní zájemci o hypotéku sice momentálně příjmy nemají, ale zakrátko je mít budou, protože právě rozjíždějí podnikání nebo obchod. Další jsou nuceni čekat na skončení zkušební doby, ale pak hrozí, že se obrátí na konkurenci. Všichni jsou potenciálními klienty bank, které nabízejí hypoteční úvěry bez nutnosti prokázání příjmů.

Banky tak vycházejí vstříc těm klientům, kteří podle dosud běžného schématu ověřování bonity nebyli schopni získat úvěr, ale jejich finanční situace jim dovoluje splácení hypotéky bez problémů. Na první pohled tato nabídka vypadá jako opravdová senzace na hypotečním trhu, protože doposud nebylo myslitelné, aby žadatel o úvěr nemusel dokládat příjem. I hypotéky bez nutnosti dokazování příjmů mají svá přísná pravidla, a ne každému musejí vyhovovat. Jedná se například o omezení výše úvěru, minimální hodnota zástavy 1 mil. Kč nebo v některých případech i vyšší úroková sazba a poplatky za poskytnutí.

Pro zájemce o delší doby fixace úrokové sazby je nyní umožněno výhodnější předčasné splácení části úvěru, které dosud představovalo nákladnější záležitost. Splátka nesmí přesáhnout 50 % výše úvěru a je zpoplatněna pouze 1 % z výše mimořádné splátky.

Je zde také nová možnost zpětného proplacení faktur až do výše 75 % úvěru se splatností 24 měsíců zpětně od data podpisu žádosti o úvěr.

Na trhu se rovněž objevil nový typ úvěru. Jedná se o doplňkový úvěr k hypotéce. Oproti hypotéce je doplňkový úvěr neúčelový a lze jej tedy použít například na nákup vybavení bytu či domu, ale třeba i na vysněnou dovolenou. Výhodou oproti spotřebitelským úvěrům je výhodnější úroková sazba. V současnosti doplňkového úvěru využívá již 5 % klientů a jeho obliba roste.

Doplňkový úvěr si mohou klienti sjednat k hypotečnímu úvěru – ručí za něj přitom stejnou nemovitostí jako za hypoteční úvěr. Byť jde o neúčelový úvěr, klienti jej používají především na pořízení vybavení nemovitosti. Dobu splácení si mohou klienti zvolit v rozmezí 5 až 30 let. Zásadní charakteristikou doplňkového úvěru je také jednoduchost jeho vyřízení. Díky tomu, že klient již má sjednán a schválen hypoteční úvěr, není nutný další scóring. Nemovitost je také již prověřená a schválená. Administrativně je tedy poskytnutí doplňkového úvěru snadné a rychlé. Doplňkový úvěr si mohou klienti zřídit k hypotečnímu úvěru buď hned na počátku spolu s hypotékou či kdykoliv později podle potřeby.

GE Money Bank jako první banka na českém trhu od dubna 2005 umožňuje klientům získat schválení hypotéky ještě před výběrem nemovitosti. Prostřednictvím této tzv. Hypotéky naopak klient předem získá neodvolatelnou záruku výše a podmínek úvěru. Hypotéka naopak umožňuje klientovi nejprve získat jistotu, že má své nové bydlení jak financovat, a poté v klidu najít tu pravou nemovitost. Od schválení maximální výše úvěru banka klientovi po celých devět měsíců rezervuje finanční zdroje. Schválení přitom trvá pouze tři dny a stačí doložit osobní doklady a příjmy zájemců. Úrokové sazby i další podmínky hypotečního úvěru jsou přitom standardní.

Stále více se také na trhu začínají objevovat kombinace různých produktů.

Nabídka jednotlivých bank je velice individuální. Na trhu neustále probíhá boj o zákazníka, a proto inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování jsou na denním pořádku.

[15]

5.3. Základní charakteristika zvolených bank pro analýzu a komparaci produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Pro analýzu a komparaci stále inovovaných produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování jsem si vybrala produkty Českomoravské stavební spořitelny, a.s. a Hypoteční banky, a.s.

Jedním z důvodů tohoto výběru je začlenění obou bank do jedné finanční skupiny a to finanční skupiny Československé obchodní banky, což také mimo jiné umožňuje propojení produktů obou bank.

Skupina ČSOB zahrnuje následující finanční instituce:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- ČSOB Asset Management, a.s.,
- Hypoteční banka, a.s.,
- ČSOB Investiční společnost, a.s.,
- ČSOB Leasing, a.s.,
- ČSOB Leasing, a.s. (SR),
- ČSOB Penzijní fond Progres, a.s.,
- ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s.,
- ČSOB Pojišťovna, a.s.,
- ČSOB Poist'ovňa, a.s. (SR),
- ČSOB Stavebná sporiteľňa, a.s. (SR),
- O.B. Heller, a.s.,
- O.B. Heller Factoring, a.s. (SR),
- Patria Finance, a.s.,
- První investiční společnost, a.s.

[30]

Samotná Československá obchodní banka, a.s. je členem Skupiny KBC Group NV.

5.3.1. Základní charakteristika Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Datum založení:	26. června 1993
Sídlo:	Vinohradská 169/3218, 100 17 Praha 10
Akcionáři:	Československá obchodní banka, a.s. (55 %) Bausparkasse Schwabisch Hall A/G (45 %)
Základní kapitál v tis. Kč:	1 500 000
Předmět podnikání:	Stavební spoření ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.
Podíl na trhu podle objemu CC nově uzavřených smluv:	44,5 %
Podíl na trhu podle objemu nově poskytnutých úvěrů:	48,8 %

Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou na českém trhu, a to z několika pohledů. Může se pochlubit největším počtem uzavřených smluv o stavebním spoření, největším objemem klientských depozit i největším objemem poskytnutých úvěrů. Veškerá tato prvenství si ČMSS udržuje nepřetržitě od svého založení. Z tohoto důvodu zaujímá stabilně největší podíl na trhu stavebního spoření v ČR.

ČMSS pomáhá svým klientům v realizaci jejich bytových potřeb. Zárukou toho je kolektiv vysoce vyškolených finančních poradců a finanční síla této stavební spořitelny.

V podmínkách ČMSS je důsledně uplatňována zásada trvalé péče o klienta, kdy jednotliví finanční poradci pečují o klienta od uzavření smlouvy o stavebním spoření až do okamžiku ukončení smluvního vztahu, a mnohdy i déle. Poradenský servis je vždy orientovaný na individuální potřeby klientů, což je základem obchodních úspěchů ČMSS.

Nabídka tarifů spořitelny je koncipována tak, aby dostatečným způsobem konkurovala ostatním peněžním ústavům poskytujícím účelové úvěry na bydlení. Výhody přináší klientům aktuálně nabízení tarif Invest zejména nízkou úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření. Vedle toho ČMSS přistoupila v roce 2004 k dalšímu zvýhodnění

podmínek zajištění překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Velký zájem klientů o překlenovací úvěr Topkredit nadále přetrvává. Vychází totiž vstříc potřebám klientů, kteří chtějí financovat vyšší objemy, jsou dostatečně bonitní a mohou zajistit poskytnutý úvěr nemovitostí.

O trvalém zájmu klientů o produktovou nabídku ČMSS svědčí vývoj obchodní činnosti po 1. 1. 2004, kdy vstoupila v platnost novela zákona o stavebním spoření. Bylo uzavřeno 253 376 nových smluv s celkovou cílovou částkou 54 617 mil. Kč. Došlo rovněž k nárůstu objemu klientských depozit a pokračoval velký zájem klientů o úvěrové produkty ČMSS. ČMSS si tak udržela pozici největšího poskytovatele úvěrů na bytové potřeby v ČR. Kvalita nabídky spořitelny byla oceněna i odbornou veřejností a ČMSS obdržela již potřetí za sebou prestižní ocenění Stavební spořitelna roku 2004 a stejně tak uspěla i v hlasování veřejnosti o nejlepší stavební spořitelnu Zlatý měšec 2004. I v roce 2005 bylo těžištěm obchodní politiky ČMSS v oblasti poskytování překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v udržení tržního podílu v oblasti nových obchodů.

[26]

5.3.2. Základní charakteristika Hypoteční banky, a.s.

Datum založení:	10. ledna 1991
Sídlo:	Budějovická 1, 140 00 Praha 4
Akciónáři:	Československá obchodní banka, a.s. (99,84 %) Ostatní akcionáři (0,16 %)
Základní kapitál v Kč:	2 634 738 500
Předmět podnikání:	Provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i licencí, povoleními a souhlasy ČNB, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.
Podíl na trhu podle objemu schválených hypoték:	22 %

Českomoravská hypoteční banka užívá od 1. ledna 2005 nové označení „Hypoteční banka“. Kromě toho má nové logo, které se skládá z uvedeného slovního označení a grafického symbolu znázorňujícího dům a postavu člověka. Cílem této změny je posílit vnímání banky veřejností, a tak ještě více podpořit její silnou pozici na trhu. V obchodním rejstříku zůstává nadále zapsána pod názvem Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je moderní, vstřícná a stabilní banka zaměřená výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Strategickými subjekty jsou občané, města, obce a bytová družstva. Navzdory silnému konkurenčnímu prostředí si Hypoteční banka udržuje přední pozici na hypotečním trhu. Podle počtu schválených hypotečních úvěrů občanům zaujímá druhé místo na trhu za Českou spořitelnou. Komerční banka pak zaujímá místo třetí.

V roce 2004 došlo k výraznému navýšení základního kapitálu banky o 1,3 mld. Kč a k 31. prosinci 2004 jeho výše dosáhla 2,6 mld. Kč. V této souvislosti došlo ke zvýšení podílu ČSOB na hlasovacích právech a základním kapitálu Hypoteční banky o 0,64 procentního bodu na 99,84 %.

Výraznou předností Hypoteční banky je kromě specializace rovněž individuální přístup a široká nabídka produktů určených nejen k financování nemovitostí. To jí umožňuje přinášet řešení šitá přesně na míru situaci a potřebám jednotlivých klientů. V roce 2004 v souvislosti s novelou Zákona o dluhopisech uvedla na trh Americkou hypotéku a Hypotéku na družstevní bydlení. Portfolio služeb se nově rozrostlo o Hypotéku bez poplatků a Garanci úrokové sazby. Hypoteční banka také rozšířila nabídku o úrokové sazby s fixací na tři, deset a patnáct let. Jako první banka v ČR zavedla speciální Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků.

Obchodní síť Hypoteční banky pokrývá celou Českou republiku. Tvoří ji 13 poboček s vlastními hypotečními kanceláři, více než 1 500 expertních hypotečních poradců a paralelně působí pobočková síť ČSOB. Spolupráce Hypoteční banky se Skupinou ČSOB v oblasti využívání jejích distribučních sítí vyústila uvedením produktů nazvaných ČSOB Hypotéka, ČSOB Americká hypotéka a ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení. Tyto produkty jsou určeny výhradně pro prodej v distribuční síti ČSOB.

Hypoteční banka je největším emitentem hypotečních zástavních listů v ČR a tedy významným subjektem na českém kapitálovém trhu. Rok 2005 byl ve znamení nové firemní identity, což představuje nejen zavedení nové značky a loga, ale navazuje také na uplatnění nové koncepce poskytování hypoték a péče o klienty. V oblasti prodeje produktů se bude dále rozvíjet jak spolupráce se Skupinou ČSOB, tak vlastní externí prodejní síť formou budování řetězce poradenských míst. Hypoteční banka chce stále udávat tón v hypotečním bankovníctví prostřednictvím inovací, profesionálně poskytovaných služeb a vstřícnému přístupu ke klientům.

[27]

5.4. Produktová struktura Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna působí na trhu s nabídkou stavebního spoření a způsobů financování bytových potřeb klientů formou poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Její produktové portfolio je neustále inovováno a rozšiřováno v reakci na stále se rozvíjející a měnící se potřeby klientů.

Produkt stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření ČMSS odpovídá obecné charakteristice tohoto produktu uvedené v druhé části textu.

Osoba, která se chce stát účastníkem stavebního spoření u ČMSS, uzavře smlouvu o stavebním spoření na určitou cílovou částku. U ČMSS minimální výše cílové částky činí 40 000 Kč a horní hranice je neomezená. Úhrada za uzavření smlouvy představuje 1 % z cílové částky.

Vklady a státní podpora jsou úročeny ročně podle zvolené tarifní varianty. Českomoravská stavební spořitelna nabízí možnost výběru z následujících tarifních variant podle potřeb klienta.

Tarif INVEST ve variantě standardní a rychlé má tyto základní parametry:

Minimální výše naspořené částky:	40 % cílové částky
Minimální výše hodnotícího čísla:	64,000

Úroková sazba z vkladů:	2 % p.a.
Úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření:	4,8 % p.a.
Pravidelný minimální měsíční vklad:	0,5 % z cílové částky
<u>Rychlá varianta</u> tarifu INVEST	
Přibližná doba splácení úvěru:	7 let a 8 měsíců
Měsíční splátka úvěru:	7 promile z cílové částky
<u>Standardní varianta</u> tarifu INVEST	
Přibližná doba splácení úvěru:	11 let a 10 měsíců
Měsíční splátka úvěru:	5 promile z cílové částky

Cílovou skupinou rychlé varianty tohoto tarifu jsou zájemci o rychlou realizaci bytové potřeby. Může jít o plánovanou modernizaci, neočekávanou potřebu opravy či rychlou realizaci záměrů. Tato varianta s sebou přináší povinnost rychlého splácení úvěru, a tím i vyšší měsíční umořovací splátky úvěru.

Cílovou skupinou standardní varianty jsou zájemci o výstavbu, střadatelé s pevnými cíli, kdy cíl bytové potřeby je jasně definován. Jedná se o cílevědomé finanční opatření pro budoucnost.

Tarif PERSPEKTIV má pouze variantu dlouhodobou a následující podmínky:

Úroková sazba z vkladů:	2 % p.a.
Úroková sazba z úvěru:	4,8 % p.a.
Minimální procento naspoření:	35 % cílové částky
Minimální splátka úvěru:	0,53 % cílové částky
Minimální výše hodnotícího čísla:	33,000
Minimální výše cílové částky:	150 000 Kč
Pravidelný minimální měsíční vklad:	0,3 % z cílové částky

Tento tarif je charakteristický hlavně pro nižší měsíční vklady a relativně nízkou měsíční splátkou úvěru.

Tarif ATRAKTIV má dvě varianty standardní a rychlou a tyto podmínky:

Úroková sazba z vkladů:	1 % p.a.
Úroková sazba z úvěru:	3,7 % p.a.
Minimální procento naspoření:	38 % cílové částky
Minimální splátka úvěru:	0,6 % cílové částky u standardní varianty a 0,8 % u varianty rychlé
Minimální výše hodnotícího čísla:	64,000
Minimální výše cílové částky:	40 000 Kč

Uzavření smlouvy o stavebním spoření v tarifu ATRAKTIV zajišťuje účastníkovi nárok na úvěr ze stavebního spoření s nejnižší úrokovou sazbou. Cenou za nízkou úrokovou sazbu u úvěru je nižší úročení vkladů na účtu stavebního spoření. Měsíční umořovací splátky úvěru jsou u tohoto tarifu vyšší.

Dříve ČMSS poskytovala klientům stavební spoření v tarifu KLASIK ve všech třech variantách. Nyní již tento tarif v nabídce ČMSS není a jen dobíhá.

Cílem ČMSS je především umožnit všem zájemcům bezproblémové řešení různých bytových potřeb co nejrychleji a bez problémů získat finanční prostředky na řešení bydlení. Také proto největší česká stavební spořitelna nabízí svým klientům uvedené výhodné tarify.

Pokud po určité době spoření účastník naspoří z cílové částky částku stanovenou pro zvolenou tarifní variantu a splní další podmínky pro přidělení cílové částky, vzniká mu při dostatečném zajištění a prokázání schopnosti poskytnutý úvěr splatit nárok na výhodný úvěr ze stavebního spoření s jehož pomocí lze financovat bytové potřeby.

Pro přidělení cílové částky je důležitý rozhodný den.

Rozhodný den nastává pro účastníky stavebního spoření u ČMSS, kteří v daném měsíci splní následující podmínky:

- od uzavření smlouvy uplynulo alespoň 21 měsíců,

- na účtu stavebního spoření je zůstatek ve výši minimálně 40 % cílové částky,
- výše hodnoticího čísla je alespoň 64,000.

Pro smlouvy o stavebním spoření, které se řídí VOP 1993, VOP 1995 a VOP 2001 je podmínkou zůstatek na účtu stavebního spoření ve výši minimálně 50 % cílové částky.

Pořadí pro přidělení cílových částek je stanoveno podle výše hodnoticího čísla jednotlivých smluv k příslušnému rozhodnému dni. Smlouvy s vyšším hodnoticím číslem mají při přidělování přednost.

Hodnoticí číslo (HČ) se rovná součinu výše úroků dosažených k rozhodnému dni, hodnoticího číselného faktoru dle varianty a výkonnostního faktoru, dělenému 1 tisícinou cílové částky.

Hodnoticí číslo je vypočteno takto:

$$H\check{C} = \frac{\text{výše úroků k rozhodnému dni} \times \text{hodnoticí číselný faktor dle varianty} \times \text{výkonnostní faktor (VF)}}{1 \text{ tisícina cílové částky}}$$

$$VF = \frac{\text{zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni}}{40 \% C\check{C}}$$

Pro smlouvy o stavebním spoření, které se řídí VOP 1993, VOP 1995 a VOP 2001, se výkonnostní faktor vypočte následovně:

$$VF = \frac{\text{zůstatek na účtu stavebního spoření} \\ \text{k rozhodnému dni}}{50 \% \text{ CČ}}$$

Českomoravská stavební spořitelna stanovuje následující podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření:

- být účastníkem stavebního spoření nejméně 24 měsíců (minimální čekací doba),
- vklady, připsané zálohy státní podpory a připsané úroky z nich na účtu účastníka činí k rozhodnému dni nejméně 40 % cílové částky (respektive 50 % cílové částky),
- smlouva dosáhla k rozhodnému dni alespoň toho hodnotícího čísla, které bylo pro příslušný přidělovací měsíc určeno, nejméně však 64,000,
- účastník písemně potvrdí přijetí přidělení úvěru nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci přidělení cílové částky.

Každá žádost klienta podléhá ze strany ČMSS individuálnímu posouzení.

Aby byl klientovi poskytnut úvěr ze stavebního spoření, musí podat žádost o poskytnutí úvěru, dále prokázat svou úvěruschopnost či bonitu, zajistit návratnost úvěru a doložit účelové použití poskytnutého úvěru.

Účastník stavebního spoření, kterému nastane rozhodný den, obdrží od ČMSS písemné vyrozumění o předpokládaném vzniku nároku na přidělení cílové částky a tím i úvěru ze stavebního spoření. Účastník ve spolupráci se smluvním partnerem ČMSS zašle vyplněný a podepsaný formulář žádost o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na ústředí ČMSS. Potřebné doklady, které spořitelna vyžaduje se přiloží k žádosti. V žádosti je možné spojit smlouvy o stavebním spoření osob blízkých v jeden tzv. "celkový úvěr".

V případě, že účastník stavebního spoření nesplní všechny podmínky pro přidělení cílové částky nebo potřebuje peněžní prostředky dříve, ČMSS mu může k překlenutí této doby

poskytnout meziúvěr. ČMSS vychází těmto účastníkům vstříc, umožňuje tak klientům urychleně řešit svoji bytovou potřebu. [26]

Následující tabulka zachycuje aktuální přehled nabídky meziúvěrů u ČMSS.

Tab. č. 4: Aktuální přehled nabídky meziúvěru u ČMSS.

Typ MÚ	Minimální zůstatek (% CČ)	Hodnoticí číslo	Tarif	Omezení výše MÚ	Další vklady	Úroková sazba (% p.a.)	Další podmínky
MÚ 40%	40			ne	ne	2,80 ²⁾	Ne
MÚ 10% PLUS	10	> 40,0 > 24,0 > 16,5	R S PD	ne	ano	4,80	Zřízení inkasa pro vklady a úroky z MÚ
MÚ 40%	40			ne	ne	5,3	Ne
MÚ 10% PLUS	10	> 10 > 7 > 5	R S PD	ne	ano	5,80	Zřízení inkasa pro vklady a úroky z MÚ
MÚ 40%	40			ne	ne	6,80/5,80 ¹⁾	Ne
MÚ 10% PLUS	10	> 10 > 7 > 5	R S PD	ne	ano	7,30/6,30 ¹⁾	Zřízení inkasa pro vklady a úroky z MÚ

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.:

- 1) V této kategorii platí snížené úrokové sazby u MÚ pouze ke smlouvám stavebního spoření uzavřeným do 31.12.2004 (včetně).
- 2) Úroková sazby neplatí pro smlouvy uzavřené v tarifní variantě PERSPEKTIV dlouhodobá, i když splňují všechny vyhlášené podmínky (akontace, hodnoticí číslo).

ČMSS nabízí různé typy překlenovacích úvěrů pro zvláštní skupiny klientů.

Jedním z nabízených produktů je meziúvěr „snadno a rychle“. Podmínkou pro poskytnutí úvěru je naspoření minimálně 40 % cílové částky. Pro 1. rizikovou skupinu klientů je úroková sazba 2,8 % p.a. a nezajištěná částka představuje 300 000 Kč. Pro 2. rizikovou skupinu je úvěr poskytován s úrokovou sazbou 5,3 % p.a. a nezajištěná částka úvěru činí 200 000 Kč.

V nabídce ČMSS je rovněž meziúvěr určený pro privatizaci s úrokovou sazbou nejvýše 6,8 % p.a.

Velmi oblíbeným překlenovacím úvěrem je meziúvěr Topkredit. Charakteristickým rysem je nezajištěná částka vyšší než 300 000 Kč a nutnost zajistit úvěr zástavou nemovitosti. Topkredit se poskytuje ke smlouvám uzavřeným v tarifu Invest. Pokud je na účtu stavebního spoření naspořeno alespoň 40 % cílové částky, úroková sazba z meziúvěru je 3,9 % p.a. V případě nulové akontace je úroková sazba 4,3 % p.a.

Poměrně novým překlenovacím úvěrem, který ČMSS nabízí je meziúvěr Tophypo. Jedná se o meziúvěr, který se svou charakteristikou přibližuje hypotečnímu úvěru. Nezajištěná částka úvěru ve výši větší jak 300 000 Kč musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Úvěr je poskytován ke smlouvě uzavřené v tarifní variantě Perspektiv dlouhodobé. Úroková sazba není po celou dobu splácení úvěru stejná, ale je fixována na dobu 6 let. Při zůstatku na účtu stavebního spoření větším než 35 % cílové částky je úroková sazba 4,3 % p.a. V případě nulového nebo nižšího zůstatku je úroková sazba 4,6 % p.a.

Poskytnutím meziúvěru umožní ČMSS účastníkovi stavebního spoření překlenout minimální, zákonem stanovenou lhůtu pro přidělení cílové částky, která je 24 měsíců, a tím získat urychleně peněžní prostředky. Nárok na úvěr ze stavebního spoření vznikne účastníkovi stavebního spoření až po splnění uvedené lhůty a dalších stanovených podmínek. Na poskytnutí meziúvěru však nemá účastník stavebního spoření právní nárok. Meziúvěr může být poskytnut až do výše cílové částky stavebního spoření.

Na propočet bonity má vliv zařazení klienta do příslušné rizikové skupiny. Zvýhodnění jsou déle spořicí klienti

Požadavky na bonitu a tvorbu finanční rezervy podle zařazení do rizikové skupiny jsou zachyceny v tabulce č. 5.

Tab. č. 5: Požadavky na úvěruschopnost a tvorbu finanční rezervy podle zařazení do rizikové skupiny.

I. skupina	II. skupina	III. skupina
Úvěry a Meziúvěry, pokud: Výše HČ ≥ 40 pro R Výše HČ ≥ 24 pro S Výše HČ $\geq 16,5$ v PD	Meziúvěry, pokud: Výše HČ ≥ 10 pro R Výše HČ ≥ 7 pro S Výše HČ ≥ 5 v PD	Meziúvěry, pokud: Výše HČ < 10 pro R Výše HČ < 7 pro S Výše HČ < 5 v PD
I.A skupina: Úvěry a meziúvěry s nezajištěnou částkou $\leq 400.000,-\text{Kč}$ KŽM = 1,00 Rezerva 0 % I.B skupina: Úvěry a meziúvěry s nezajištěnou částkou $> 400.000,-\text{Kč}$ KŽM = 1,00 Rezerva 10 %	KŽM = 1,00 Rezerva 15 %	KŽM = 1,00 Rezerva 20 %

Zdroj: Vnitřní propagační materiály ČMSS.

U meziúvěrů ("Snadno a rychle") v I. RS do 300 000 Kč a v II. RS do 200.000 Kč s naspořenou částkou 40 % cílové částky se místo výpočtu KŽM (koeficient životního minima) provádí zjednodušená kontrola bonity.

Rezerva u TOPKREDITU je dle rizikové skupiny 5 %, 10 %, 15 % z čistých příjmů.

Koeficient životního minima (KŽM) všech účastníků úvěrového případu (dlužníků, spoludlužníků, ručitelů, příjematelů dluhu, přístupitelů k závazku) musí být roven minimálně hodnotě 1,00. Tvoří pevnou složku. Proměnlivá složka je finanční rezerva v rozmezí 0 - 20 % z čistého příjmu účastníka (viz tabulka).

K prověrce úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu požaduje ČMSS předložit následující dokumenty:

- u zaměstnanců je to potvrzení zaměstnavatele o výši příjmu účastníka úvěrového případu za posledních 12 měsíců a poslední 2 výplatní pásky,
- u podnikatelů jde o kopii daňového přiznání za poslední 2 roky potvrzené razítkem finančního úřadu (FÚ) a podpisem pracovníka FÚ (razítko podatelny není akceptováno). U žádosti o meziúvěr s cílovou částkou nad 500 000 Kč a vyšší, vyžaduje ČMSS potvrzení, že dlužník úvěrového případu nemá nedoplatky na daních a sociálním a zdravotním pojištěním.

Z příjmů budou odečítány položky, které nejsou trvale dosažitelné a v případě potřeby může ČMSS požadovat předložení dalších údajů prokazujících reálnost trvalého dosahování vykázaných příjmů. ČMSS má právo si při zpracování žádostí o poskytnutí meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření vyžádat další doplňující podklady k prověření bonity účastníků úvěrových případů.

Podmínky zajištění úvěru ze stavebního spoření u ČMSS:

Tab. č. 6: Podmínky zajištění úvěru ze stavebního spoření.

	Nezajištěná částka
Bez zajištění	< 300.000,-
1 ručitel nebo finanční pohledávka nebo nemovitost	< 400.000,-
2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost	< 500.000,-
Pohledávka nebo nemovitost	> 500.000,-

Zdroj: Vlastní zpracování.

Nezajištěná částka se shoduje s výší úvěru. Jednotlivé druhy zajištění je možné kombinovat. Základní zajištění a doplňkové zajištění je stejné i pro překlenovací úvěry.

U dlužníka staršího 62 let u nezajištěné částky meziúvěru nebo úvěru vyšších než 30 000 Kč vyžaduje ČMSS zajištění meziúvěru/úvěru ručitelem, životním pojištěním, pojištěním úvěru nebo jiným způsobem, pokud není vzhledem k výši úvěru sjednáno základní zajištění.

Na způsob zajištění poskytnutého meziúvěru má vliv stanovení rizikové skupiny. Jaké zajištění ČMSS požaduje u různých objemech úvěrů ukazuje následující tabulka.

Tab. č. 7: Způsob zajištění meziúvěru podle rizikových skupin.

	I. skupina	II. skupina	III. skupina
Zajištění	Nezajištěná	Nezajištěná	Nezajištěná
	částka (Kč)	částka (Kč)	částka (Kč)
Bez zajištění	< 300.000,-	< 200.000,-	< 100.000,-
1 ručitel nebo pohledávka nebo nemovitost	< 400.000,-	< 300.000,-	< 200.000,-
2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost	< 500.000,-	< 400.000,-	< 300.000,-
pohledávka nebo nemovitost	> 500.000,-	> 400.000,-	> 300.000,-

Zdroj: Vlastní zpracování.

Osobám starším 62 let lze bez zajištění poskytnout překlenovací úvěr s maximální nezajištěnou částkou 30 000 Kč.

K žádostem o MÚ s nezajištěnou částkou vyšší jak 500 000 Kč bude přistupováno individuálně a v některých výjimečných případech budou vyžadovány doklady o celkovém financování záměru klienta. Kombinace různých způsobů zajištění je možná.

Každý meziúvěr musí být zajištěn prostředky na účtu stavebního spoření účastníka do doby přidělení cílové částky, kdy budou použity ke splacení meziúvěru.

Ručitel nesmí být starší 55 let. Nezajištěnou částkou se u překlenovacího úvěru rozumí rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na vkladovém účtu.

Formy zajištění meziúvěrů a úvěrů ze stavebního spoření u ČMSS odpovídají dříve uvedené obecné charakteristice stavebního spoření. Hranice úvěrovatelnosti v případě zástavního práva k pohledávce v Kč a bankovní záruky jsou u ČMSS následující.

100 % pohledávky v Kč u ČMSS – uspořené částka na účtu stavebního spoření.

100 % pohledávky a bankovní záruky v Kč u ČSOB, a.s.

100 % bankovní záruky v Kč u vybraných peněžních ústavů.

90 % pohledávky v Kč u vybraných peněžních ústavů.

90 % uspořené částky v Kč u ostatních stavebních spořitelů.

V případě uplatnění zástavního práva k nemovitosti ČMSS požaduje k žádosti o meziúvěr doložit tyto doklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyjadřující aktuální stav,
- ocenění nemovitosti založené na tržních principech oceňování, zpracovaný znalcem ze seznamu Skupiny ČSOB, obsahující cenu obvyklou. Podle aktuálně platných zásad akceptuje ČMSS u ocenění založené na tržních principech i jiných odhadců, resp. ocenění soudních znalců podle platné vyhlášky,
- fotografii zastavovaného objektu s viditelným číslem popisným, příp. číslem evidenčním,
- pojistnou smlouvu,
- snímek pozemkové mapy nebo geometrický plán,
- smlouvy k věcným břemenům,
- na vyžádání ČMSS i další doplňující dokumenty, např. nabývací titul atd.

Hranice úvěrovatelnosti jednotlivých typů nemovitostí je následující.

Až 60 % z hodnoty trvale obydlené starší nemovitosti (starší nemovitosti je definováno ve znaleckém posudku).

Až 70 % z hodnoty trvale obydlení nové nemovitosti (nebo rekonstruované).

Až 70 % z hodnoty trvale neobydlené nemovitosti.

Až 70 % z hodnoty stavebního pozemku a rozestavěné stavby na něm stojící (takto zapsané v katastru nemovitostí).

U nemovitostí se stanovenou obvyklou tržní cenou akceptuje ČMSS až 80 % ze stanovené hodnoty.

U dlužníků starších 62 let vyžaduje ČMSS navíc další zajištění meziúvěru ručitelem, životním pojištěním, pojištěním úvěru nebo jiným nebo jiným způsobem, pokud není vzhledem k výši úvěru sjednáno základní pojištění.

Účastník, který po 6 letech (5 letech) nemá zájem o využití výhodného úvěru, může smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své velmi dobře zhodnocené peníze vybrat a použít dle vlastního uvážení. Pokud se v průběhu spoření změní představa a potřeby účastníka, není problém provést podle toho různé změny smlouvy o stavebním spoření.

Pro žadatele o úvěr na bytové potřeby je rovněž důležitá výše poplatků, které při vyřízení a splácení úvěru zaplatí. Podle sazebníku úhrad ČMSS zde uvádím příklady některých základních poplatků a jejich výší, které ČMSS požaduje po klientech uhradit.

Stavební spoření:

- úhrada za vedení účtu (vkladový, meziúvěrový, úvěrový) činí 290 Kč ročně,
- poplatek za roční výpis z účtů je zdarma,
- úhrada za uzavření smlouvy (zvýšení cílové částky) představuje 1 % z cílové částky (z rozdílu cílových částek),
- úhrada za změnu dosavadního tarifu na tarif s nižší úrokovou sazbou je 1/3 dosud připsaných úroků,
- snížení, rozdělení cílové částky nebo změna tarifní varianty je zdarma.

Úvěry:

- zpracování žádosti o poskytnutí úvěru poskytuje ČMSS zdarma,

- vyhotovení smluvní dokumentů nebo dodatku ke smlouvě o poskytnutí úvěru je rovněž zdarma,
- vystavení potvrzení o zaplacených úrocích je zdarma.

Meziúvěry:

- zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru představuje úhradu ve výši 1 % z objemu meziúvěru Topkredit, 0,5 % z objemu meziúvěru Tophypo,
- vyhotovení smluvních dokumentů a dodatku ke smlouvě o poskytnutí meziúvěru je zdarma,
- vystavení potvrzení o zaplacených úrocích rovněž zdarma.

Úhrady za mimořádné požadavky klienta:

- úhrada za vypovězení smlouvy do 6 let (5 let) představuje 0,5 % z cílové částky,
- výplata peněžních prostředků šekovou poukázkou stojí 75 Kč,
- vyhotovení Karty klienta (včetně DPH) vyžaduje úhradu 100 Kč,
- mimořádný výpis z účtu, potvrzení o úrocích na vyžádání klienta stojí 50 Kč,
- vinkulace účtu ve prospěch třetí osoby 100 Kč,
- za změnu smlouvy o úvěru (převod úvěru na nového dlužníka) klient zaplatí poplatek ve výši 3 % z převzatého dluhu,
- za změnu zajištění s vyhotovením smluvních dokumentů stojí klienta 1 % ze zůstatku poskytnutého úvěru

Ostatní úhrady:

- odeslání třetí a další meziúvěrové a úvěrové upomínky dlužné částky činí u fyzické osoby 300 Kč a u právnické osoby až 1 000 Kč,
- úkony spojené s mimosoudním a soudním vymáháním podle vynaložených nákladů.

[26]

Shrnutí hlavních výhod stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny.

Stavební spoření fyzických osob stát podporuje 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč, tj. každým rokem může přispět částkou až 3 000 Kč. Každý člen rodiny získá vlastní státní podporu. Pokud v rodině spoří ve čtyřech, mohou formou státní podpory získat až

12 000 Kč ročně. Klient své vklady maximálně výhodně zhodnocuje a současně chrání proti inflaci. Výnosy stavebního spoření jsou zcela osvobozeny od daní. Pokud klient bude spořit 73 měsíců, může získat až 8 státních podpor. Jinak klient může spořit neomezeně dlouhou dobu. Je zde možnost získat výhodný úvěr nebo překlenovacího úvěr. Navíc zaplacené úroky z překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření si klient může odepsat z daňového základu, tzn. jeho daně budou nižší. Až do 200 000 Kč je zde možnost získat překlenovací úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření bez zajištění. Českomoravská stavební spořitelna navíc požaduje nejnižší úhrady za služby klientům. Ve fázi úvěru klient může sloučit všechny smlouvy uzavřené ve své rodině. V případě naléhavé potřeby lze dobu do přidělení cílové částky překlenout meziúvěrem s úrokovou sazbou již od 3,7 % p.a. ČMSS přizpůsobuje smlouvy stávajícím a budoucím finančním podmínkám klienta. Samozřejmostí je bezplatný poradenský servis erudovaných finančních poradců, kteří klienta mohou navštívit dle přání osobně u něho doma. ČMSS nabízí individuální přístup ke každému klientovi. Jinak klient má možnost využít širokou a kvalitní síť obchodních míst ČMSS. Poradenství rovněž ve všech pobočkách ČSOB, na kterékoli poště a u kooperačních partnerů. Dvakrát ročně do každé rodiny je zdarma zasílán magazín o bydlení a stavebním spoření. Dále je tu možnost pořídit si velmi výhodnou Kartu klienta, která opravňuje k nákupům se slevou v síti více než 1 000 obchodů a firem v celé České republice. Minimální výše slevy ČMSS stanovila na 3 %. Horní hranice slevy samozřejmě není omezena, neřídka dosahuje 10 % a někdy i více. ČMSS nabízí na webových stránkách ČMSS aktuální internetový servis o novinkách a kompletním dění na trhu stavebního spoření.

Produktová struktura Českomoravské stavební spořitelny je široká a nabízí řešení všem cílovým skupinám klientů v případě jejich zájmu financovat bytové potřeby. ČMSS se snaží vyhovět opravdu každému klientovi a neustále své produktové portfolio rozšiřuje a inovuje vzhledem k trendům na trhu stavebního spoření.

5.5. Produktová struktura Hypoteční banky, a.s.

Hypoteční banka je moderní a stabilní banka zaměřená výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Díky své specializaci přistupuje ke klientům individuálně, nabízí jim řešení šité na míru a poskytuje profesionální poradenství.

Hypoteční banka si dlouhodobě udržuje přední pozici v oblasti hypotečních úvěrů jak pro občany, tak pro municipality. Je rovněž největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice.

Následující tabulka dokumentuje pozici Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů ve srovnání s ostatními bankami.

Tab. č. 8: Stav hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank k 31. 12. 2004.

Banka	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u FO	Podíl na objemu u FO	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u PO	Podíl na objemu u PO
	(ks)	(tis. Kč)	%	%	(ks)	(tis. Kč)	%	%
ČS	42 533	48 740 015	31	31,7	1 445	26 956 032	33,8	39,6
ČSOB	1 188	1 335 276	0,9	0,9	123	756 562	2,9	1,1
Ebanka	751	1 123 480	0,5	0,7	0	0	0	0
GE	9 200	9 600 721	6,7	6,2	0	0	0	0
HVB	3 817	7 942 659	2,8	5,1	610	26 033 825	14,3	38,4
Hypoteční Banka	41 167	37 998 246	30	24,6	994	6 011 675	23,3	8,9
KB	32 369	39 262 633	23,6	25,4	996	6 211 130	23,4	9,2
RFB	4 049	4 804 395	2,9	3,1	82	1 690 183	1,9	2,5
Wustenrot	1 119	1 067 414	0,8	0,7	0	0	0	0
Živn. Banka	1 082	2 520 813	0,8	1,6	15	208 600	0,4	0,3
Celkem	137 275	154 395 652	100	100	4 265	67 868 007	100	100
Municipality				Celkem				
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u FO	Podíl na objemu u FO	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u PO	Podíl na objemu u PO
	(ks)	(tis. Kč)	%	%	(ks)	(tis. Kč)	%	%
ČS	237	2 704 950	32,4	38,6	44 215	78 400 997	31,1	34,2
ČSOB	7	116 021	1	1,7	1 318	2 207 859	0,9	1
Ebanka	0	0	0	0	751	1 123 480	0,5	0,5
GE	0	0	0	0	9 200	9 600 721	6,5	4,2
HVB	1	7 000	0,1	0,1	4 428	33 983 484	3,1	14,8
Hypoteční Banka	351	2 910 162	47,9	41,6	42 512	46 920 083	29,9	20,4
KB	117	1 164 760	16	16,6	33 482	46 638 523	23,5	20,3
RFB	19	101 016	2,6	1,4	4 150	6 595 594	2,9	2,9
Wustenrot	0	0	0	0	1 119	1 067 414	0,8	0,5
Živn. Banka	0	0	0	0	1 097	2 729 413	0,8	1,2
Celkem	732	7 003 909	100	100	142 272	229 267 568	100	100

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Hypoteční banka dosahuje vynikajících výsledků a ve většině případů zastává druhé místo.

V počtu poskytnutých úvěrů municipalitám se dokonce dostává na první příčku.

Hypoteční banka si razí tzv. víceznačkovou (multi-brandovou) strategii, proto nabízí hypoteční

úvěry nejen pod svou značkou (Hypoteční banka) a ve své obchodní síti, ale připravuje také produkty pro mateřskou ČSOB a od podzimu 2005 nabízí hypoteční úvěry i ve spolupráci se Citibank. Vše naznačuje, že se banka vydala správným směrem a proto do budoucna plánuje rozšíření spolupráce o další partnery.

Vizí Hypoteční banky je být profitabilní, moderní a specializovaná banka se zvučným jménem nabízející široké spektrum hypotečních produktů především v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Specializace Hypoteční banky na hypoteční úvěry pro financování bytových potřeb fyzických osob vyplývá rovněž z následující tabulky.

Tab. č. 9: Struktura úvěrů podle druhu k 31. 12. 2004.

Druh úvěru	Objem (v tis. Kč)
Hypoteční úvěry pro fyzické osoby	28 826 038
Hypoteční úvěry pro právnické osoby	5 400 411
Stavební úvěry	0
Ostatní úvěry	14 936
Doplňkové úvěry	6 586
Celkem	34 247 971

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Základním produktem Hypoteční banky je hypoteční úvěr, který byl obecně charakterizován v třetí části textu.

Hypoteční úvěr Hypoteční banka poskytuje do výše 70 %, 85 % a 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 300 000,- Kč a maximální výše není omezena. Výše úvěru je současně limitována schopností klienta splácet.

Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově (např. při koupi nemovitosti nebo refinancování úvěru). Druhou možností je postupné čerpání úvěru (např. výstavba či rekonstrukce nemovitosti nebo v případě, že dohodnutá platba za nemovitost je rozložena do více plateb).

Jednorázové čerpání musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru. Postupné čerpání musí být ukončeno do 24 měsíců od data schválení úvěru.

Čerpání je účelové bezhotovostní a provádí se na účet prodávajícího uvedeného v kupní smlouvě nebo dodavatele.

V případě, kdy klient není dočasně schopen předložit definitivní doklady ověřující účelovost úvěru, mohou doložit účelovost úvěru zpětně. Ke schválení úvěru předkládá klient alespoň předběžné dokumenty, ze kterých bude zřejmé, že se bude jednat o účelové čerpání.

Dobu splatnosti je možné zvolit v rozmezí 5 – 30 let. Úvěr musí být splacen nejpozději do 65 –ti let věku žadatele. Po dobu čerpání klient hradí pouze úroky z aktuálně čerpané částky úvěru. Po úplném vyčerpání probíhá splácení úvěru podle volby klienta.

Banka nabízí na výběr tři formy splácení hypotečního úvěru:

- formou pravidelných měsíčních splátek (tzv. anuit). Anuita je konstantní platba zahrnující úrok i jistinu.
- formou progresivních splátek
- formou degresivních splátek

Klient má možnost si zvolit mezi fixní sazbou a sazbou P plus.

Podle volby klienta může být sazba fixní na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let. Po dobu zvolené fixace je garantována platnost smluvně sjednaných úrokových podmínek. Po uplynutí této doby jsou s klientem sjednány úrokové podmínky na další období, současně má při změně fixace možnost splatit úvěr nebo jeho část bez jakýchkoli sankcí a poplatků.

Sazba P plus je tvořena roční sazbou PRIBOR, která je vyhlášována ČNB, a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou podle aktuální výše sazby PRIBOR.

Odchylka je pevná vždy na dobu 5 let. Po uplynutí této doby klient může požádat o přechod na fixní 5, 10 či 15-ti letou sazbu, současně má rovněž možnost splatit úvěr bez sankcí a poplatků.

Přehled úrokových sazeb z úvěrů pro fyzické osoby platných od 1. 2. 2006 znázorňuje následující tabulka.

Tab. č. 10: Úrokové sazby z hypotečních úvěrů pro fyzické osoby.

Druh úvěru	Sazba fixní (v %)					Sazba P plus (v %)
	na 1 rok	na 3 roky	na 5 let	na 10 let	na 15 let	na 1 rok
Hypotéka do 70 %	od 3,19	od 3,89	od 4,19	od 4,99	od 5,19	od Pribor 12M + 1,06
Hypotéka do 85 %	od 3,34	od 4,04	od 4,34	od 5,14	od 5,34	od Pribor 12M + 1,21
Hypotéka do 100 %	od 3,89	od 4,59	od 4,89	od 5,69	od 5,89	od Pribor 12M + 1,76
Hypotéka bez doložení příjmu	od 4,15	od 4,85	od 5,15	od 5,95	od 6,15	od Pribor 12M + 2,02
Hypotéka na družstevní bydlení	od 3,19	od 3,89	od 4,19	x	X	od Pribor 12M + 1,06
Kombinované produkty do 70 %	od 3,47	od 3,85	od 4,20	od 4,75	od 4,87	od Pribor 12M + 1,34
Kombinované produkty do 85 %	od 3,62	od 4,00	od 4,35	od 4,90	od 5,02	od Pribor 12M + 1,49
Americká hypotéka	od 5,77	od 6,16	od 6,60	x	X	od Pribor 12M + 3,34
Hypoteční úvěr pro cizince	od 3,55	od 4,25	od 4,55	od 5,35	od 5,55	od Pribor 12M + 1,42
Kreditní karta			18			

Zdroj: Vnitřní materiály Hypoteční banky.

Zajištění hypotečního úvěru je vždy formou zástavního práva k předmětné nebo jiné nemovitosti ležící na území České republiky. Lze zastavit i více nemovitostí. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před čerpáním úvěru pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky.

Mezi hlavní výhody hypotečního úvěru u Hypoteční banky patří možnost získat okamžitě zdroje na financování investice do nemovitosti bez nutnosti dlouhodobě spořit.

Není vyžadováno sjednání životního pojištění u žadatele o hypoteční úvěr.

Není nutné mít veden běžný účet u Hypoteční banky sloužící k platebnímu styku.

Možnost s hypotékou na investici do nemovitosti získat zároveň určitou část finančních prostředků, které lze použít na cokoli – neúčelová část hypotečního úvěru. Možnost snížení počátečních nákladů spojených se získáním hypotéky a zjednodušení jejího splácení – Hypotéka bez poplatku. Nemovitost s hypotékou lze kdykoliv během doby splatnosti prodat. Poplatek za zpracování úvěru je hrazen jen v případě, že je úvěr schválen. Ke zde možnost kombinace hypotečního úvěru s úvěrem od Státního fondu rozvoje bydlení – Hypotéka pro mladé. Součástí nabídky je i zprostředkování státní finanční podpory.

Dále možnost uplatnit daňový odpočet zaplacených úroků od základu daně až do výše 300 000,- Kč ročně. Možnost výrazného snížení výše měsíční splátky rozložením splácení úvěru do delšího časového období až 30-ti let. Garance úrokové sazby po dobu 30 dnů. Pokud by v době

platnosti garance úrokové sazby došlo ke snížení úrokové sazby, bude klientovi poskytnut hypoteční úvěr za nižší úrokovou sazbu. Hypoteční banka rovněž nabízí možnost získat hypoteční úvěr bez doložení svých příjmů

Kombinované produkty, které Hypoteční banka nabízí, jsou dlouhodobé účelové úvěry fyzickým osobám mající příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání, které mohou být použity na investici do nemovitosti na území ČR, a které jsou splaceny z finančního zdroje, který je zavinkulován ve prospěch Hypoteční banky.

Jedná se o kombinaci úvěru se stavebním spořením u ČMSS nebo s kapitálovým životním pojištěním uzavřeným u smluvních pojišťoven (ČSOB pojišťovna, Generali pojišťovna, Victoria pojišťovna, Nationale- Nederlanden, Česká pojišťovna, Kooperativa pojišťovna, Allianz pojišťovna, Credit Suisse Life and Pensions pojišťovna (dříve Winterthur pojišťovna), Amcico První americko-česká pojišťovna a Uniqa (dříve Česko-rakouská pojišťovna)).

Kombinované produkty jsou určeny stejným osobám jako hypoteční úvěr. V případě kombinace se stavebním spořením uzavírá stavební spoření nejlépe ten ze žadatelů, který má rozhodující příjem na splácení úvěru. Při kombinování více smluv ze stavebního spoření doporučuje banka jejich uzavření v přibližně shodném poměru jako je podíl na splácení úvěru. V kombinaci s kapitálovým životním pojištěním pojistnou smlouvu uzavírá rovněž ten ze žadatelů, který má rozhodující příjem na splácení úvěru. Pojištěný musí být zároveň pojistníkem.

Kombinované produkty lze použít ke stejným účelům jako klasický hypoteční úvěr.

V kombinaci se stavebním spořením je účelem úvěru pouze investice do vlastního bydlení. Kombinaci úvěru s kapitálovým životním pojištěním lze využít i jako investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov, kde návratnost úvěru je postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti.

Výše úvěru v případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním je limitována navíc také výší pojistné částky, minimálně na 100 % úvěru.

Čerpání a splácení kombinovaných produktů je rovněž stejné jako u hypotečního úvěru. U

splácení se vyskytují určité odlišnosti. Po vyčerpání úvěru po dobu stavebního spoření klient splácí pouze úroky. Po uplynutí sjednané doby bude úvěr částečně umořen z výnosu naspořené částky. Po částečném splacení je hypoteční úvěr dále splácen anuitními splátkami nebo lze cyklus opakovat. V případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním klient splácí pouze úroky, jistinu splácí z pojistného plnění z kapitálového životního pojištění jednorázově ke dni splatnosti úvěru nebo postupně v předem určených termínech.

U kombinovaných produktů je hypoteční úvěr zajištěn současně zástavním právem k pohledávce ke kapitálovému životnímu pojištění, resp. vinkulací stavebního spo

Do produktového portfolia Hypoteční banky patří také americká hypotéka. Hypoteční banka v tomto případě nezjišťuje, k jakému účelu klient peníze potřebuje. Americká hypotéka je poskytována až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 200 000,- Kč a maximální výše činí 1 milion Kč, resp. 5 mil. Kč u klientů, kteří již mají u Hypoteční banky úvěr a který řádně splácejí. Tento limit se dále vztahuje na klienty ČSOB, kteří jsou minimálně 6 měsíců klienty a mají osobního bankéře nebo jsou klienty Private bankingu. Výše americké hypotéky je současně limitována schopností klienta splácet, tedy výší jeho příjmu.

Čerpání americké hypotéky je jednorázové a bezhotovostní, provádí se na klientem určený bankovní účet. Dobu splatnosti hypotéky si klient může zvolit v rozmezí 3 – 20 let. Úvěr spadá pod režim zákona č. 321/2001 Sb. o některých podmínkách sjednávání spotřebitelských úvěrů, lze tedy kdykoliv během splácení uskutečnit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru bez poplatku. Klient může rovněž volit mezi fixní sazbou na 1 rok, 3 roky a 5 let nebo sazbou P plus. Úrokové sazby jsou u americké hypotéky výhodnější oproti spotřebitelským úvěrům.

Hypoteční banka dále poskytuje široké spektrum dalších hypotečních úvěrů. Např. hypoteční úvěr pro cizince, hypoteční úvěr pro podnikatele, hypoteční úvěr pro bytová družstva, hypoteční úvěr pro obce, města a kraje, hypoteční úvěr pro společenství vlastníků apod.

Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB nyní nabízí svým vybraným klientům finanční prostředky na dobu 45 dní bez úroku. Tento bonus nabízí formou kreditní karty.

Kreditní karta Hypoteční banky umožňuje klientům platit v obchodech a vybírat hotovost z bankomatů, aniž by klient měl dostatek financí na běžném účtu. Klient tak získává stálý

přístup k finanční rezervě. Finanční hotovost je k dispozici okamžitě. Klient si může koupit, po čem touží, aniž vy musel vyřizovat spotřebitelský úvěr nebo čekat, až si našetří. Klient má k dispozici finanční prostředky do výše stanoveného limitu na kartě.

Jednou za měsíc banka zasílá zdarma výpis, na kterém jsou uvedeny všechny výdaje klienta. Od vystavení výpisu má klient 14 dní na splacení povinné splátky, která činí 5 % z vyčerpané částky nebo plné splátky, která se rovná celkově vyčerpané částce. Pokud klient uhradí plnou splátku, nejsou mu účtovány žádné úroky, takže použitou částku získává od banky zdarma a vlastní prostředky může klient mezitím nechat zhodnocovat. V případě, že splatí méně než plnou splátku, bude mu nesplacená část vyčerpané částky úročena měsíční úrokovou sazbou 1,5 %. Klient má možnost si sám zvolit datum splatnosti, tedy k jakému dni v měsíci bude klient zapůjčenou částku splácet.

Velcí i drobní investoři mají možnost odkoupit od Hypoteční banky hypoteční zástavní listy, které banka emituje. Jedná se o dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota včetně úroků je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Ty jsou jištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující hodnotou nemovitosti. Jedná se tedy o velmi bezpečné cenné papíry, jejichž emisí si Hypoteční banka opatřuje zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční zástavní listy vydané Hypoteční bankou je možné zakoupit prostřednictvím společnosti Patria Direct, a.s.

Hypoteční banka nabízí ke klasickému hypotečnímu úvěru četné volitelné parametry hypotéky.

Hypotéka do 85 % může být použita na investici do nemovitosti a je určena pro úvěry nad 70 % hodnoty pořizované nemovitosti. Je nabízena k Hypotečnímu úvěru, kombinovaným produktům i hypotečnímu úvěru pro cizince. Lze také kombinovat s Hypotékou na družstevní bydlení, Hypotékou bez poplatku a neúčelovou částí hypotečního úvěru. Účel, objekt, čerpání a splacení hypotéky se odvíjí od produktu zvoleného klientem. Hypotéka je poskytována až do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 300 000,- Kč. V případě potřeby má klient možnost část úvěru přesahující 70 % ceny nemovitosti kdykoliv splatit bez sankcí a poplatků. Pokud při změně fixace zůstatek úvěru dosahuje 70 % ceny nemovitosti a méně, bude klient automaticky převeden na úrokové podmínky klasického hypotečního úvěru.

Hypotéka do 100 % může být použita na financování investic do vlastního bydlení a stavebního pozemku na území České republiky a je určena pro úvěry nad 85 % hodnoty pořizované nemovitosti. Je nabízena k Hypotečnímu úvěru. Lze také kombinovat s Hypotékou na družstevní bydlení, Hypotékou bez poplatku a neúčelovou částí hypotečního úvěru. Hypotéka je poskytována až do výše 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 300 000,- Kč. Ostatní podmínky se odvíjí od parametrů produktu zvoleného klientem.

Hypotéka na družstevní bydlení může být použita na investici do nemovitosti v družstevním vlastnictví na území České republiky, kde předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než je objekt úvěru. Tento typ hypotéky je rovněž nabízen i k jiným produktům Hypoteční banky. Lze ji i kombinovat s ostatními produkty. Účelem hypotéky je investice do bytu v družstevním vlastnictví (může se jednat i o jinou právnickou osobu než bytové družstvo). Minimální i maximální výše úvěru se odvíjí od parametrů produktu zvoleného klientem. Čerpání hypotéky je pouze jednorázové. Dále je účelové a bezhotovostní. V případě rekonstrukce dokládá dlužník účelové využití hypotečního úvěru až po jeho vyčerpání dodatečně. Je možné volit mezi fixní sazbou na 1 rok, 3 roky, 5 let nebo sazbou P plus.

Dalším volitelným parametrem k hypotečnímu úvěru Hypoteční banky je Hypotéka bez doložení příjmu. Žadatelem je fyzická osoba, která nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru. Banka nepožaduje standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání. Hypotéka bez doložení příjmu dovoluje vzít si úvěr i těm, kteří podle dosud běžného schématu ověřování bonity nebyli schopni získat úvěr, ale jejich finanční situace jim splácení hypotečního úvěru umožňuje. Typickým příkladem může být žena po mateřské dovolené či nově začínající podnikatelé. Je nabízena k Hypotečnímu úvěru a lze ji také kombinovat s Hypotékou na družstevní bydlení. Předmětem zajištění je nemovitost sloužící k bydlení včetně příslušenství, bytový dům nebo nebytová jednotka a to za předpokladu, kdy se realizací investičního záměru stane bytovou. Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 mil. Kč. Předmětem dozajištění může být stavební pozemek, nemovitost sloužící k rekreaci nebo administrativní a polyfunkční budova. Předmět dozajištění úvěru lze využít v případě, kdy minimálně ½ výše úvěru je zajištěna vhodným předmětem zajištění. Hypoteční úvěr je poskytován maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 200 000,- Kč a maximální výše úvěru činí 5 mil. Kč. Ostatní podmínky jsou

shodné s parametry Hypotečního úvěru.

Hypotéka bez poplatku umožňuje snížit počáteční náklady spojené se získáním hypotéky a zjednoduší její splácení. Hypotéka bez poplatku je poskytována pouze fyzickým osobám.

Hypotéka bez poplatku je poskytována pro úvěry s třiletou a vyšší fixní úrokovou sazbou a pro úvěry se sazbou P plus. Konečná výše úrokové sazby je tvořena standardní úrokovou sazbou a fixní odchylkou, která se nemění po celou dobu splácení a která odpovídá pouze nákladům na konkrétní hypoteční úvěr. Poplatky, které jsou v odchylce vždy zahrnuty:

- poplatek za zpracování hypotečního úvěru,
- potvrzení o zaplacených úrocích,
- poplatek za správu hypotečního úvěru, za obraty a výpisy.

Poplatky, které jsou v odchylce zahrnuty podle charakteru úvěru:

- poplatek za postupné čerpání hypotečního úvěru,
- poplatek za protokol o stavu stavby-pouze v případě postupného čerpání a současně interního ocenění (do navýšení zahrnut standardně poplatek za 3 protokoly o stavu stavby celkem),
- poplatek za čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva,
- poplatek za poskytnutí neúčelové části úvěru.

Výhodou této hypotéky je, že pro vyřízení hypotečního úvěru klient nemusí disponovat hotovostí na úhradu poplatků. Náklady na pořízení hypotéky jsou přeneseny do úrokové sazby, klient si tak může snížit daňový základ o náklady spojené s pořízením hypotéky.

Služba zjednodušuje a zpřehledňuje platby za služby poskytované bankou.

Hypotéka zpětně umožňuje proplatit i již dříve čerpané vlastní prostředky, které klient použil na financování objektu, na který nyní žádá úvěr. Hypotéka zpětně je poskytována fyzickým osobám a lze ji různě kombinovat. Maximálně lze zpětně proplatit částku do 50 % výše hypotečního úvěru.

Progresivní splácení hypotečního úvěru umožňuje mladým lidem na počátku profesní kariéry snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru nižší splátkou než anuitní, která se pak postupně zvyšuje. Progresivní splácení hypotečního úvěru je poskytováno fyzickým osobám, jejichž věk v roce sjednání úvěru nepřesáhne 36 let. Minimální výše úvěru je 300 000,-

Kč, maximálně však 3 mil. Kč. Doba splatnosti je 20 let. Podstatou progresivního splácení je splátka, která je po celý rok ve stejné výši (první období je zpravidla kratší) a v následujícím období se splátka zvyšuje o určitý koeficient růstu. Banka umožňuje klientovi zvolit si výši první progresivní splátky, od které se pak bude odvíjet koeficient růstu. Minimální výše progresivní splátky je minimálně úrok z jistiny. Maximální splátka je jakákoliv nižší splátka (minimálně o 100 Kč) než je splátka anuitní. Je zde fixní sazba – podle volby klienta na 5, 10 nebo 15 let. Pro stanovení úrokové sazby jsou využity jako základ úrokové sazby stávajících anuitně splácených produktů banky k nimž je připočtena přírážka za umožnění progresivního splácení. Výše takto stanovené přírážky závisí na výši úrokové sazby anuitně spláceného produktu, době splatnosti a výši zvolené progresivní splátky. Po uplynutí této doby klient může přejít na anuitní způsob splácení.

Výhodou je zde především možnost snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru nižší splátkou než anuitní a možnost nastavit si výši první splátky podle finančních možností klienta.

Degresivní splácení hypotečního úvěru umožňuje soustředit finanční zatížení na počáteční období splácení úvěru a naopak ke konci úvěrového vztahu splátky co nejvíce snížit. Degresivní splácení hypotečního úvěru je poskytováno fyzickým osobám, jejichž současné příjmy jim umožňují provádět vyšší měsíční splátky než u klasického anuitního splácení. Minimální a maximální výše úvěru a také splatnost se odvíjí od parametrů jednotlivých produktů, ke kterým bude degressivní splácení nabízeno. Podstatou degressivního splácení je splátka, která je po celý rok ve stejné výši a v následujícím období se splátka snižuje o určitý koeficient poklesu. Banka umožňuje klientovi zvolit si výši první degressivní splátky, od které se pak bude odvíjet koeficient poklesu. Minimální výše degressivní splátky je jakákoliv vyšší splátka (minimálně o 100 Kč) než je splátka anuitní. Maximální splátka je dána jako dvojnásobek anuitní splátky. Problematika úrokové sazby je obdobná jako u progresivního splácení. Výhodou degressivního splácení je skutečnost, že při stejné době splatnosti klient celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení. [11]

Neúčelová část hypotečního úvěru umožňuje s účelovou hypotékou na investici do nemovitosti získat zároveň určitou část finančních prostředků, která může být použita na cokoli, a to za stejně nízkou úrokovou sazbu. Minimální resp. maximální výše bude odpovídat parametrům

klientem zvoleného produktu. Neúčelová část je poskytována až do výše 20 % z účelové části hypotečního úvěru. Minimální výše není stanovena a maximální výše je 300 000,- Kč. Účelová část – parametry čerpání účelové části jsou shodné s parametry klientem vybraného produktu. Neúčelová část bude čerpána jednorázově nebo postupně, bezhotovostně a vždy maximálně do výše 20 % z aktuálně vyčerpané účelové části. Parametry splácení jsou shodné s parametry pro splácení zvoleného produktu, z pohledu klienta se jedná o splátku za jeden hypoteční úvěr. Celý úvěr včetně neúčelové části je úročen běžnou sazbou, která odpovídá úrokové sazbě klientem zvoleného produktu. Neúčelovou část úvěru může klient splatit kdykoliv bez sankcí. Celý úvěr včetně účelové části musí být zajištěn nemovitostí, a to maximálně do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Součet klientem vyčerpaných částek (účelově + neúčelově) nesmí překročit minimální požadavek na zajištění u klientem vybraného produktu.

Hypoteční banka v rámci svého produktového portfolia poskytuje klientům celou řadu služeb.

Na základě klientem poskytnutých údajů je mu možné vystavit Potvrzení bonity. Jedná se o dokument, který:

- dokládá, jak velkou částkou disponuje na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti
- potvrzuje ostatním subjektům na trhu s nemovitostmi, že banka vyhodnotila jeho bonitu jako dostatečnou a počítá s ním jako s budoucím klientem
- dokládá, že klient je skutečným zájemcem o pořízení nemovitosti
- dokládá, jakými finančními prostředky disponuje a kolik mu je banka připravena půjčit
- ukazuje, do jaké výše může klient čerpat hypoteční úvěr

Potvrzení bonity umožní klientovi pořízení nemovitosti jednodušší cestou. Dále umožňuje prokázat se realitní kanceláři nebo přímo prodávajícímu při jednání o koupi nemovitosti dokladem o jeho solventnosti. Tuto službu Hypoteční banka poskytuje zdarma.

Hypotéka pro mladé kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení ve výši až 300 000,- Kč a hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Hypotéka pro mladé je určena mladým lidem:

- žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne 36 let, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr
- samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 let, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Půjčku od Státního fondu rozvoje bydlení není možné použít ke splácení části hypotečního úvěru ani jiných úvěrů. Při žádosti o úvěr musí žadatel dále splňovat:

- nesmí vlastnit byt, bytový dům, rodinný dům. Nesmí být ani nájemcem družstevního bytu.
- žadatel nesmí být příjemcem úvěru od SFRB podle NV č. 97/2002 Sb. Kombinace s jinými státními podporami je možná.
- úvěr od SFRB nelze poskytnout na byt, na který byly poskytnuty prostředky SFRB podle NV č. 97/2002 Sb.

Kombinace úvěru od SFRB je možná se všemi produkty Hypoteční banky pro fyzické osoby vyjma Americké hypotéky. Výhodou je urychlení vyřízení hypotéky díky tomu, že klient nemusí čekat na přidělení státního úvěru a teprve potom žádat o hypotéku. Dále jistota dostatku finančních prostředků na plánovanou investici a snížení měsíčního zatížení klienta díky kombinaci s nízko-úročeným úvěrem od SFRB.

Na základě žádosti je klientovi k hypotečnímu úvěru na starší nemovitost zprostředkována státní podpora podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

Podpora je určena pro žadatele do 36 let, může být přiznána k hypotečnímu úvěru na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem a je vyplácena po dobu splácení úvěru, nejdéle však 10 let. S účinností od 1. 2. 2004 bylo ukončeno přijímání žádostí o státní finanční podporu dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Přijímání žádostí bylo ukončeno na základě nařízení vlády č. 33/2004 Sb., které bylo zveřejněno ve Sbírce předpisů ČR dne 30. ledna 2004 a nabylo účinnosti dne 1. 2. 2004, a kterým bylo zrušeno nařízení vlády č. 244/1995 Sb. Předpokladem je dodržení podmínek stanovených tímto nařízením a předložení veškerých podkladů nutných pro posouzení žádosti.

Základní podmínky, které musí být splněny pro přiznání státní podpory podle nařízení vlády č. 249/2002 ve znění pozdějších předpisů:

- žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a nejpozději v den prvního čerpání hypotečního úvěru,
- žádný z žadatelů o podporu nesmí v roce podání žádosti o podporu dovršit věku 36 let,
- žadatelem může být jedna fyzická osoba nebo manželé,
- hypoteční úvěr musí být splácen výhradně žadateli o státní finanční podporu. V případě,

že jsou ve Smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru uvedeny i jiné osoby, nemůže být podpora poskytnuta,

- kupovaný rodinný dům s jedním bytem, případně byt musí být ve výlučné vlastnictví žadatele, pokud o podporu žádá pouze 1 fyzická osoba, nebo ve společném jmění manželů, pokud o podporu žádají manželé,
- k datu podání žádosti o podporu nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu,
- účelem hypotečního úvěru musí být koupě nemovitosti na základě kupní smlouvy, přičemž není přípustné, aby z hypotečního úvěru byla financována pouze část pořizované nemovitosti,
- k datu podání žádosti o státní podporu musí uplynout nejméně dva roky od nabytí vlastnictví k rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem, ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o byt, který vznikl změnou dokončené stavby (např. přístavba), od nabytí vlastnictví k budově, ve které se byt nachází, prvním vlastníkem, pokud se nejedná o byt výše uvedený nebo ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví vystavěného na základě smlouvy o výstavbě.

Po celou dobu pobírání podpory je klient povinen dodržovat všechny podmínky uvedené v nařízení vlády.

Podklady, které musí být doloženy k žádosti o poskytnutí státní finanční podpory:

- čestné prohlášení na formuláři banky (vždy originál)
- kupní smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál nebo úředně ověřená kopie)
- výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele
- doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty

V případě vzniku pochybností o splnění některé z podmínek přiznání podpory může banka požadovat i další potřebné doklady.

Hypoteční banka poskytuje klientům i další služby jako je například odhad nemovitostí nebo pojištění. Na základě žádosti je klientovi za poplatek stanovený sazebníkem proveden odhad obvyklé ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru. Odhad provádí Hypoteční banka,

popřípadě odhadce spolupracující s bankou.

Pojištění nemovitosti i životní pojištění si klient může sjednat u kterékoliv pojišťovny. Přímo na obchodních místech mohou pracovníci banky s klientem uzavřít pojistné smlouvy na produkty ČSOB Pojišťovny, a.s. spolu s úvěrovou smlouvou během jedné návštěvy banky.

Jedná se především o produkt s názvem Pojištění Hypotéka, které je přímo určeno pro potřeby Hypoteční banky a slouží k pojištění budovy, stavby či bytu. Je možné k němu sjednat připojištění odpovědnosti z držby nemovitosti a připojištění pro případ vandalismu. V případě sjednání Pojištění Hypotéka získává klient automaticky slevu 5 %.

V případě, že si klient sjedná v rámci Pojištění Hypotéka i pojištění domácnosti, získá bonus ve formě 10 % slevy na pojištění budov, staveb a bytů. K pojištění domácnosti je možné sjednat připojištění za škodu způsobenou v běžném občanském životě. Pojištění domácnosti nelze sjednat samostatně. Dalšími produkty ČSOB Pojišťovny, a.s., které lze sjednat na obchodních místech Hypoteční banky jsou kapitálové životní pojištění Kvarteto a rizikové životní pojištění Garant.

Hypoteční banka rovněž za své služby požaduje úhradu poplatků. Pro srovnání s úvěrem ze stavebního spoření u ČMSS uvádím některé příklady poplatků podle sazebníku Hypoteční banky pro fyzické osoby.

Zpracování odhadu ceny nemovitosti:

- bytová jednotka, nebytový prostor, samostatný pozemek - 2 800,- Kč,
- rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci - 4 000,- Kč,
- ostatní typy nemovitostí od 5 000,- Kč.

Poplatek za zpracování úvěru činí 0,7 % z výše poskytnutého úvěru. Minimálně 6 000,- Kč. Maximálně 25 000,- Kč.

Garance úrokové sazby po dobu 30 dní je zdarma.

Vedení a správa úvěru bez státní podpory činí 150 Kč za měsíc a vedení a správa úvěru se státní finanční podporou 220 Kč měsíčně.

Pohyby na účtu:

- poplatek za druhé a další čerpání je ve výši 300 Kč,
- pohyb na účtu stojí 5 Kč.

Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je spojena s poplatkem ve výši 1 % ze sjednané splátky jistiny.

Zaslání výpisu z účtu:

- e-mailem – 4 Kč,
- poštou v rámci České republiky – 15 Kč,
- poštou do zahraničí – 30 Kč.

Potvrzení o výši úroků:

- při dočerpání úvěru, při podpisu smlouvy o státní podpoře a na začátku každého kalendářního roku je zdarma,
- potvrzení o výši zaplacených úroků pak činí 100 Kč.

Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru je zdarma. Rezervace finančních prostředků z důvodů posunu termínu dočerpání je zpoplatněna ve výši 5 % p.a. Úvěru. Vyhotovení potvrzení bonity je zdarma.

Mimořádná splátka úvěru nebo doplňkového úvěru nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru:

Počet let před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky

Sazby z výše mimořádné splátky za každý započatý rok

do 5 let včetně	6 %
5 až 10 let včetně	5 %
10 až 15 let včetně	4 %

Poradenství nad rámec standardních služeb stojí klienta min. 250 Kč za 30 minut.

Z výše uvedené produktové struktury Hypoteční banky, a.s. je zřejmé, že se banka snaží vyjít vstříc všem potencionálním klientům a nabídnout jim produkt šitý na míru. Také Hypoteční banka stále rozšiřuje své produktové portfolia a inovuje svou nabídku hypotečních úvěru podle potřeb klientů.

[27]

6. Komparativní pohled na úvěrové produkty Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky.

Následující část se zabývá analýzou a komparací úvěrových produktů zvolených bankovních institucí. Analýza je zahájena uvedením výsledků obou bank za rok 2004 včetně jejich srovnání s ostatními institucemi na českém trhu. Následuje komparace základních charakteristik obou produktů a celou problematiku shrnuje vymezení pozitivních a negativních aspektů analyzovaných a komparovaných produktů.

6.1. Analýza výsledků Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky.

V následující části uvádím sumarizaci výsledků činnosti Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky k jejich vzájemnému porovnání. Uvedená data shrnují výsledky bank za období roku 2004, a to především z důvodu toho, že v době zpracování práce ještě nebyly k dispozici kompletní výsledky za rok 2005.

6.1.1. Činnost Českomoravské stavební spořitelny za rok 2004.

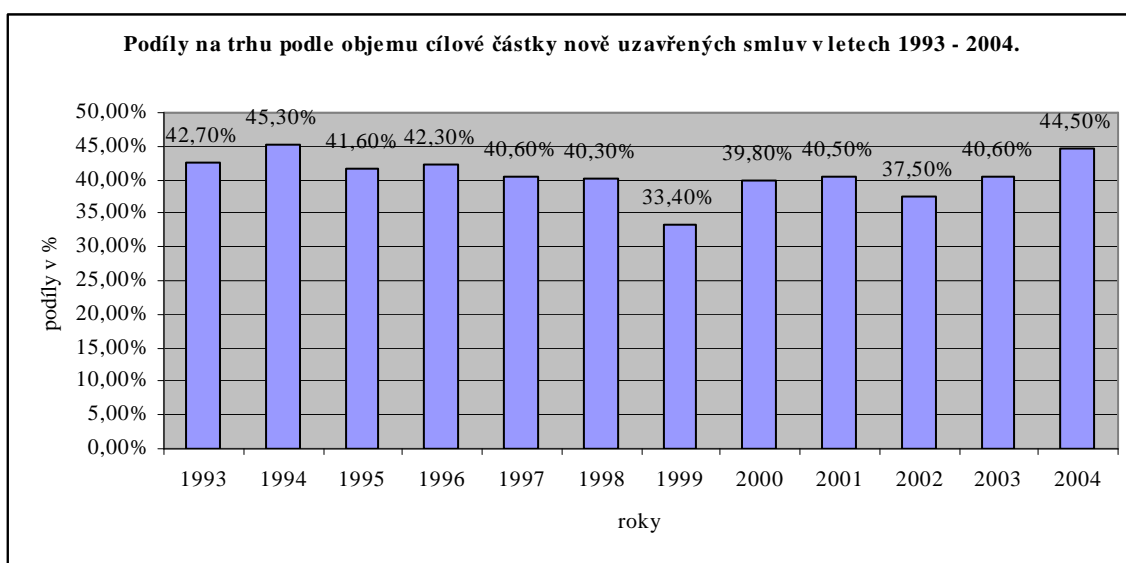
Stavební spoření je historicky prověřený a efektivní systém spoření a následného financování bytových potřeb jeho účastníků. V České republice funguje tento systém od roku 1993 a lze bez nadsázky říci, že má za sebou velmi úspěšné období. Během této doby se u žádné stavební spořitelny nevyskytly ekonomické potíže. Stavební spoření se stalo nejoblíbenějším finančním produktem na trhu a synonymem stability a bezpečí.

Novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření účinná od 1. 1. 2004 rozšířila obchodní a investiční možnosti stavebních spořitelen. Jedná se zejména o možnost nakupovat cenné papíry vybraných zahraničních emitentů a možnost ukládat volné finanční prostředky do zahraničních bank se sídlem na území členského státu Evropské unie. Novela dále umožnila stavebním spořitelnám vykonávat finanční makléřství.

Stavební spoření v roce 2004 potvrdilo pozici důležitého a dostupného prostředku pro financování bytových potřeb obyvatel. Pozici, kterou ČMSS v systému stavebního spoření

v ČR zaujímá, nejlépe charakterizují tržní podíly v jednotlivých segmentech stavebního spoření. Od svého založení zaujímá ČMSS trvale vedoucí pozici na trhu měřeno jak celkovým obratem cílových částek smluv uzavřených v jednotlivých letech, tak i objemem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech. Tržní podíly svědčí o kvalitě produktové nabídky a služeb ČMSS, které jsou průběžně upravovány tak, aby odpovídaly měnícím se tržním podmínkám.

Obr. č. 1: Podíly na trhu podle objemu cílové částky nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2004.

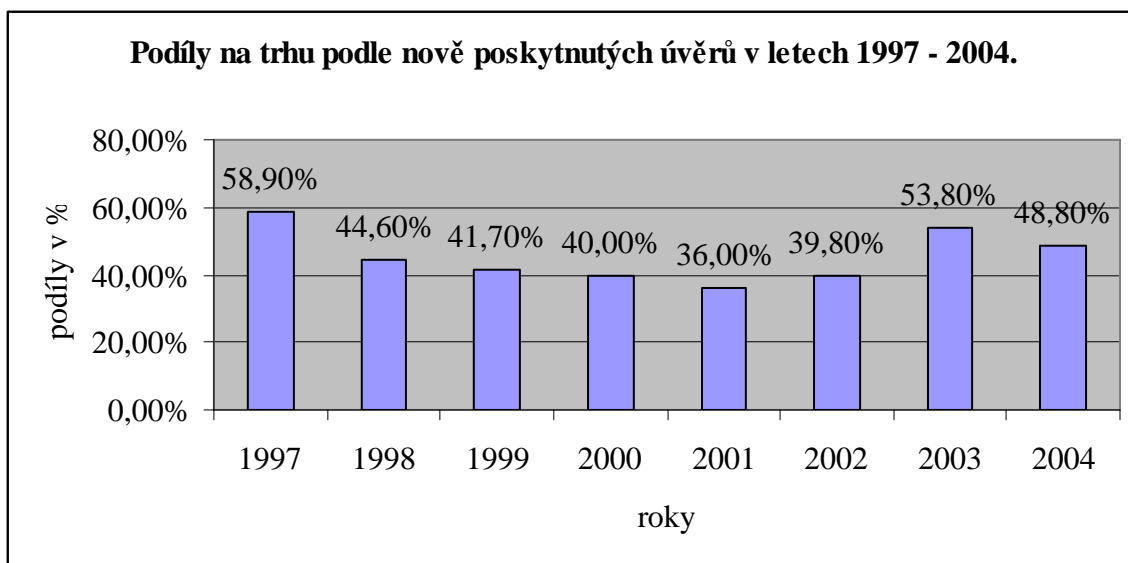


Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Podle grafu Českomoravská stavební spořitelna dosahuje průměrně 40 % podílu na trhu podle objemu cílové částky nově uzavřených smluv již od počátků stavebního spoření u nás a tuto pozici si trvale udržuje. Největšího podílu ve výši 45,30 % dosáhla v roce 1994. Naopak nejmenšího podílu 33,40 % dosahovala roce 1999.

[19]

Obr. č. 2: Podíly na trhu podle nově poskytnutých úvěrů v letech 1997 – 2004.



Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Výše uvedený graf znázorňuje podíl Českomoravské stavební spořitelny na trhu podle nově poskytnutých úvěrů. I v tomto případě její podíl dosahuje velmi uspokojivých hodnot. Nejvíce úvěrů na trhu poskytla v roce 1997, kdy byl její podíl 58,90 %. Nejméně úspěšný byl pro ČMSS rok 2001.

Z obchodního hlediska byl rok 2004 pro ČMSS velmi úspěšný. V tomto roce došlo k uzavření 253 376 smluv o stavebním spoření. Výsledek je velmi uspokojivý, zejména s ohledem k novele zákona o stavebním spoření platné od počátku roku a související skutečnosti, že v důsledku tohoto řada klientů uzavřela své smlouvy ještě před účinností novely.

K 31. 12. 2004 evidovala ČMSS 2 361 442 platných smluv o stavebním spoření (spořicí a úvěrové smlouvy). Celková cílová částka těchto smluv dosáhla téměř 496 mld. Kč. Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření uzavřených v roce 2004 dosáhla 215,6 tis. Kč a oproti roku 2003 se zvýšila o 8,4 tis. Kč. Vklady klientů přesáhly 102 mld. Kč.

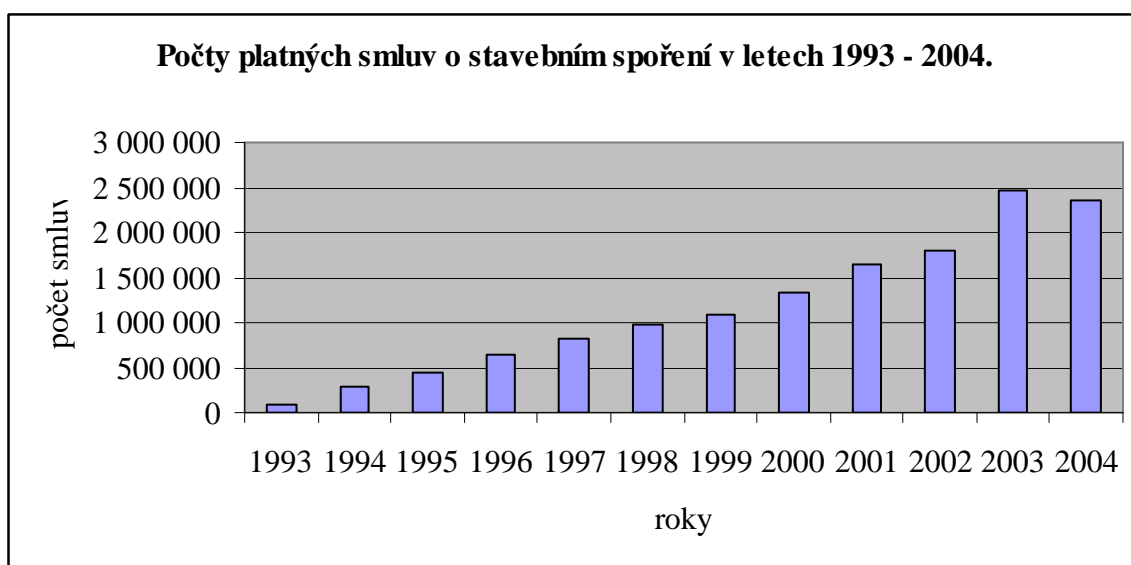
Tab. č. 11: Počet smluv uzavřených během
období let 1993 – 2004.

Rok	Počet smluv
1993	93 486
1994	294 544
1995	442 208
1996	652 149
1997	811 177
1998	973 243
1999	1 095 572
2000	1 328 011
2001	1 652 561
2002	1 800 555
2003	2 475 790
2004	2 361 442

Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Pro větší názornost vývoje počtu uzavřených smluv jsou data z tabulky uvedeny v následujícím grafu.

Obr. č. 3: Počty platných smluv o stavebním spoření v letech 1993 – 2004.

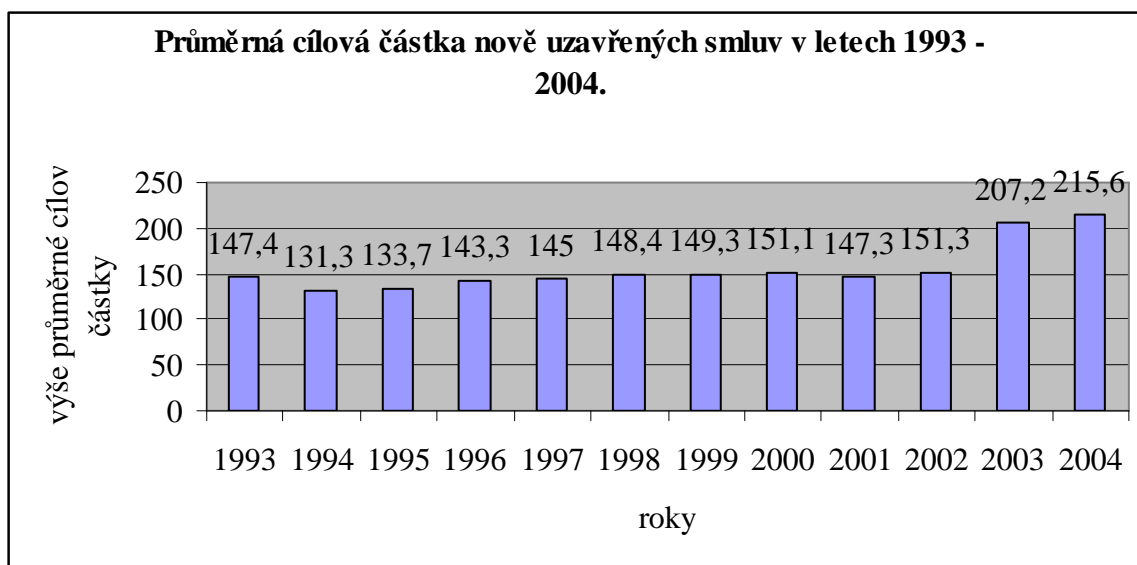


Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Výše uvedená data svědčí o neustálém nárůstu počtu platných smluv o stavebním spoření.

Menší pokles počtu uzavřených smluv byl zaznamenán v roce 2004. Důvodem byla novela zákona o stavebním spoření, která snížila státní podporu. Na druhé straně před účinností této novely došlo k rekordnímu nárůstu počtu uzavřených smluv o stavebním spoření.

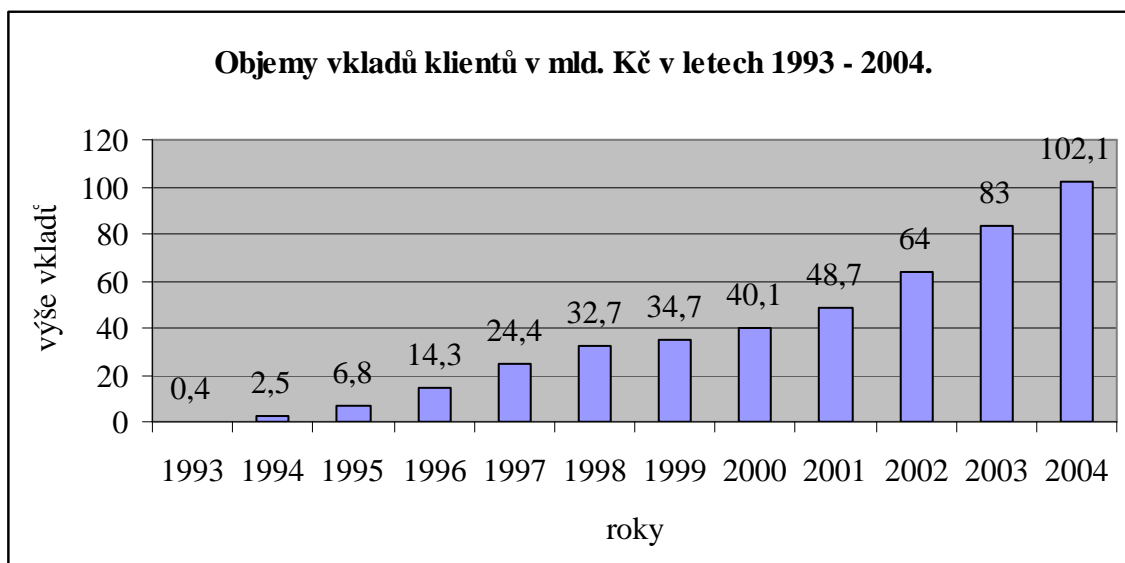
Obr. č. 4: Průměrná cílová částka nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2004.



Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Vývoj průměrných cílových částek nově uzavřených smluv v jednotlivých letech ve výše uvedeném grafu poukazuje na skutečnost, že průměrná cílová částka v posledních letech podstatně vzrostla. Důvodem jsou jednak rostoucí objemy vkladů klientů stavební spořitelny, které znázorňuje níže uvedený graf, a také fakt, že klienti při uzavírání smlouvy o stavebním spoření již uvažují o čerpání vyšších částek úvěru. Úvěry ze stavebního spoření tak nejsou používány pouze jako prostředek k financování menších projektů z oblasti bytové výstavby, ale jsou z nich stále častěji financovány i rozsáhlé investice do bydlení.

Obr. č. 5: Objemy vkladů klientů v mld. Kč v letech 1993 – 2004.



Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Od počátku zahájení činnosti ČMSS objemy klientských vkladů rok od roku stoupají, což svědčí o stále větší oblíbenosti stavebního spoření.

Úspěšný byl rok 2004 pro ČMSS i v oblasti úvěrové. Bylo poskytnuto celkem 73 073 úvěrů (úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry) v celkové výši 19,5 mld. Kč. Podle kvalifikovaného odhadu ČMSS dosáhla v objemu poskytnutých finančních prostředků téměř polovičního podílu na trhu stavebního spoření. Za jedenáct let své existence tak ČMSS poskytla svým klientům téměř 77 mld. Kč ve formě překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Aktuálně již objem poskytnutých úvěrů od ČMSS přesáhl 100 mld. Kč. ČMSS se tak stala největším poskytovatelem úvěrů na bytové potřeby v ČR.

Nabízený tarif Invest je pro klienty výhodný z hlediska nízké úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření a minimální požadované akontace. Došlo rovněž k dalšímu zvýhodnění podmínek v oblasti požadovaného zajištění úvěrů.

Velký zájem o překlenovací úvěr Topkredit přetrvával i v roce 2004. Tento produkt využívají klienti, kteří chtějí financovat vyšší objemy, jsou dostatečně bonitní a mohou zajistit poskytnutý úvěr nemovitostí. Topkredit nabízí čerpání překlenovacího úvěru bez nutnosti naspořit určitou

minimální částku před jeho poskytnutím a výhodnou úrokovou sazbu. Klienti, kteří mají naspořeno minimálně 40 % cílové částky, mohou získat překlenovací úvěr Topkredit ještě s nižší úrokovou sazbou.

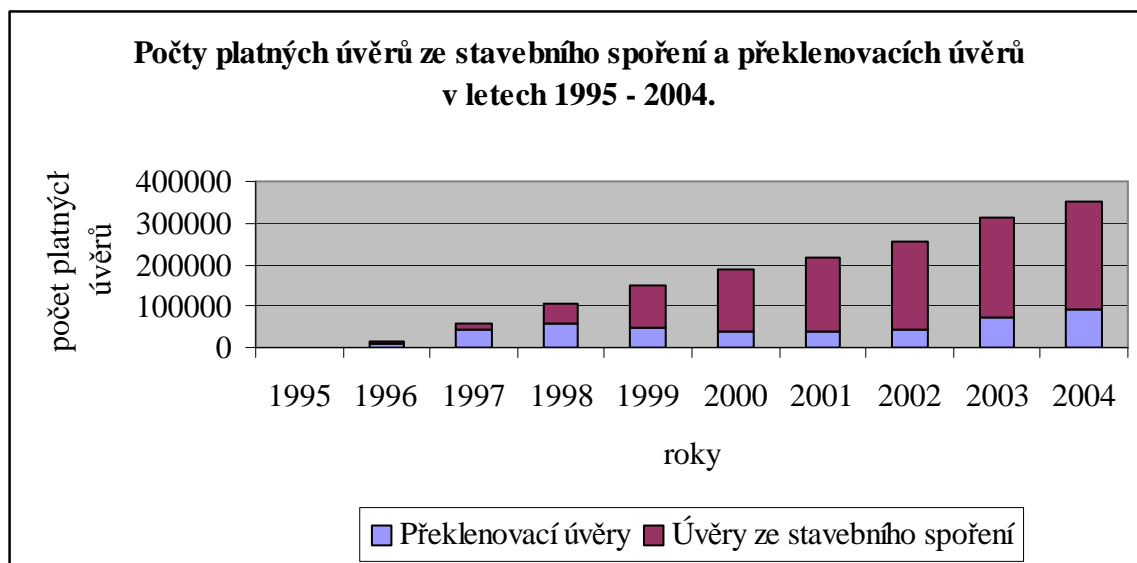
K 31. 12. 2004 ČMSS spravovala 351 462 úvěrů (úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry) v celkovém objemu 36,2 mld. Kč.

Tab. č. 12: Počty úvěrů spravovaných ČMSS.

Roky	Překlenovací úvěry	Úvěry ze staveb. spoř.
1995	559	142
1996	10 645	3 115
1997	41 599	14 785
1998	58 257	48 009
1999	47 431	101 537
2000	39 959	145 591
2001	37 784	179 448
2002	44 163	212 491
2003	71 096	240 961
2004	92 767	256 693

Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

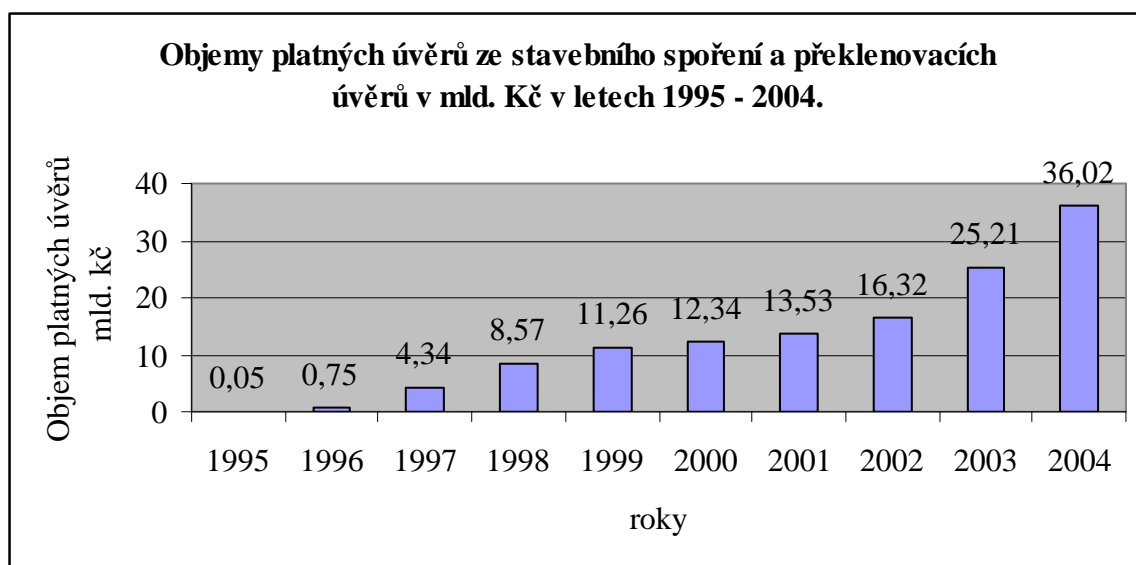
Obr. č. 6: Počty platných úvěrů ze stavebního spoření meziúvěrů v letech 1995-2004.



Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Následující grafy ukazují, že počet i objem úvěrů ze stavebního spoření neustále stoupá.

Obr. č. 7: Objemy platných úvěrů ze stavebního spoření a meziúvěrů v mld. Kč v letech 1995 – 2004.

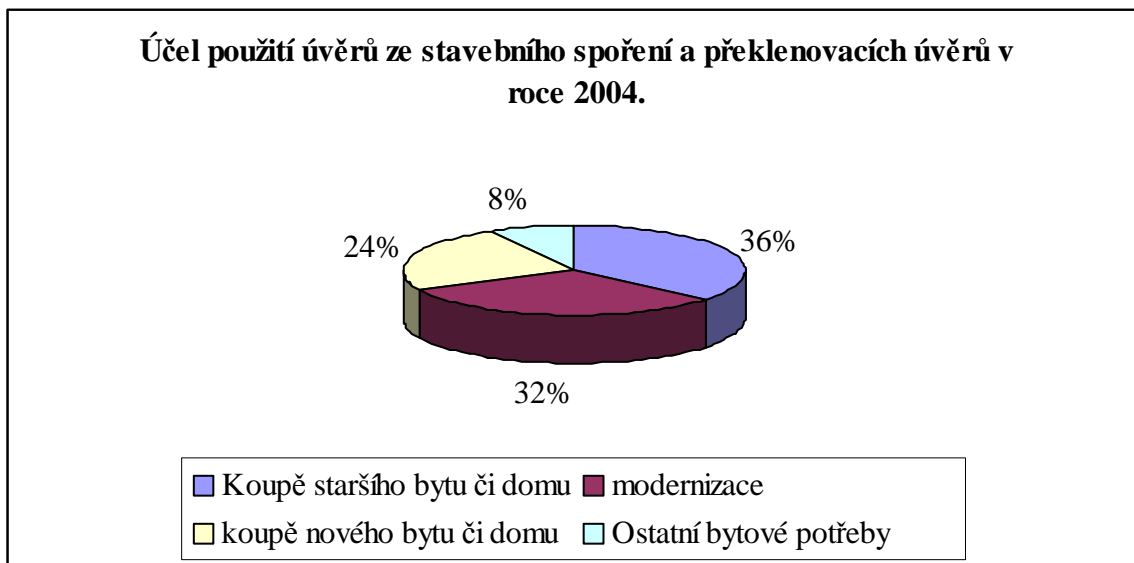


Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Úvěry a překlenovací úvěry poskytnuté v roce 2004 byly klienty nejčastěji použity na zakoupení staršího bytu nebo domu (36 %), modernizaci (32 %) a pořízení nového bytu nebo rodinného domu (24 %), zbývajících 8 % bylo investováno do dalších potřeb spojených s bydlením. Z hlediska vývoje lze pozitivně hodnotit zejména nárůst podílu klientů využívajících úvěry na pořízení nového bytu nebo rodinného domu. Zde byl oproti roku 2003 zaznamenán nárůst o 1,5 procentního bodu. To dokumentuje rostoucí roli ČMSS při tvorbě nového bytového fondu.

[19]

Obr. č. 8: Účel použití úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v roce 2004.



Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Na základě dosažených výsledků se ČMSS řadí mezi největší a nejúspěšnější banky v České republice.

Nárůst počtu sledovaných úvěrů u ČMSS je v souladu se zvýšením počtu poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření.

Řízení jednotlivých rizik je v ČMSS věnována maximální pozornost a neustále dochází k jeho zdokonalování.

Následující tabulka zobrazuje kvalitu úvěrového portfolia ČMSS. Jedná se o portfolio pohledávek analyzovaných podle definic vydaných ČNB.

Tab. č. 13: Kvalita úvěrového portfolia ČMSS.

Úvěry	31.12.2004 (tis. Kč)	31.12.2003 (tis. Kč)
Standardní	45 299 224	33 398 556
Sledované	564 481	409 554
Ohrožené:		
Nestandardní	273 856	143 513
Pochybné	60 186	42 835
Ztrátové	151 947	106 521
Celkem	46 349 694	34 100 979

Zdroj: Výroční zpráva ČMSS.

Srovnání Českomoravské stavební spořitelny s ostatními stavebními spořitelny ve vybraných ukazatelích.

Výsledky roku 2004 nasvědčují tomu, že po kontinuálním nárůstu počtu nových smluv v minulých letech, dochází k postupnému nasycování trhu, což spolu s „předzásobením“ smlouvami v roce 2003 předznamenává obchodní výsledky sektoru stavebního spoření v roce 2004. V roce 2004 bylo uzavřeno téměř 681,5 tisíc smluv o stavebním spoření. Z toho je 314,65 tisíc nových smluv a 366,83 tisíc navýšení cílových částek u stávajících smluv.

Celkový počet smluv o stavebním spoření v systému mírně poklesl, to se projeví i v celkové výši vplacené státní podpory, která bude mít v budoucnu klesající tendenci. Dá se tedy předpokládat, že v delším časovém horizontu dojde ke splnění předpokladů ministerstva financí, to znamená k významné úspoře prostředků státního rozpočtu.

Celkový objem prostředků uložených u stavebních spořitelen k 31. 12. 2004 dosáhl částky 287 mld. Kč. Celkový počet účtů o stavebním spoření ve srovnání s rokem 2003 mírně poklesl a ke konci roku 2004 tak dosáhl 5,9 milionu.

Stále se zvyšující trend v požadavcích na nové úvěry od stavebních spořitelen byl v roce 2004 opět potvrzen. Stavební spořitelny uspokojily zatím rekordní požadavek na

financování bytových potřeb, a to jak v počtu, tak i v objemu poskytnutých úvěrů. V roce 2004 bylo poskytnuto 163 834 nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v celkovém objemu bezmála 40 mld. Kč. Objem prostředků poskytnutých prostřednictvím úvěrů na bydlení zaznamenal oproti předcházejícímu roku nárůst o více než 20 %.

V roce 2004 jsme se přiblížili hranici jednoho milionu poskytnutých úvěrů od stavebních spořitelen za dobu existence stavebního spoření v České republice. Celkem stavební spořitelny půjčily k zlepšování bytových potřeb svých klientů přes 166 mld. Kč.

Trend zájmu o úvěry v současné době trvá a první čísla z roku 2005 nasvědčují tomu, že bude nadále pokračovat růst úvěrových obchodů stavebních spořitelen.

Výše uvedenému odpovídají i data v následujících tabulkách a grafech.

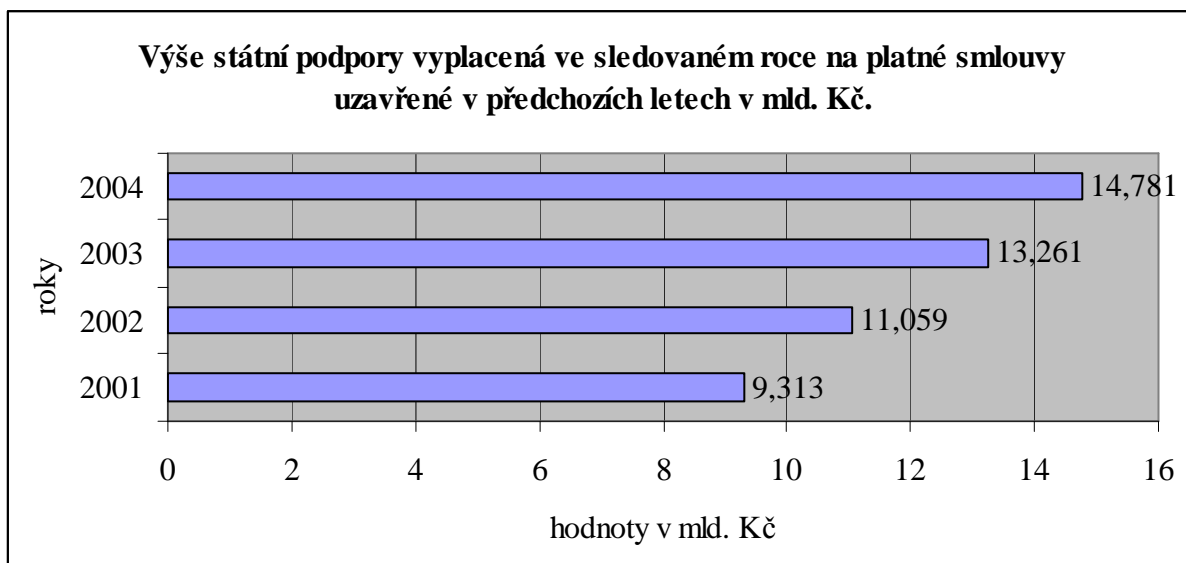
Tab. č. 14: Vývoj vkladů stavebních spořitelen v letech 2001 – 2004.

Stavební spořitelna	Vklady 2004 (mld. Kč)	Vklady 2003 (mld. Kč)	Vklady 2002 (mld. Kč)	Vklady 2001 (mld. Kč)
Českomoravská stavební spořitelna	103,56	85,859	64,008	48,7
Stavební spořitelna České spořitelny	70,906	59,469	42,065	29,317
Modrá pyramida (dříve VSS KB)	48,513	40,914	29,745	23,802
Raiffeisen stavební spořitelna	31,8	28,119	21,656	13,876
Wustenrot stavební spořitelna	21,298	18,011	13,042	10,07
Hypo stavební spořitelna	21,435	16,361	11,242	7,588
Celkem	297,512	248,733	181,758	133,353

Zdroj: Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Tabulka poukazuje na postavení ČMSS na předním místě v pořadí před ostatními stavebními spořitelnami. Druhé místo zastává Stavební spořitelna České spořitelny. Nejnižší částky vkladů jsou zaznamenány u Hypo stavební spořitelny.

Obr. č.9: Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech v mld. Kč.



Zdroj: Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

S růstem vkladů na účty stavebního spoření roste i výše vyplacené státní podpory. V roce 2004 byla vyplacena státní podpora ve výši 14,781 mld. Kč, což je o 5,468 mld. Kč více než v roce 2001.

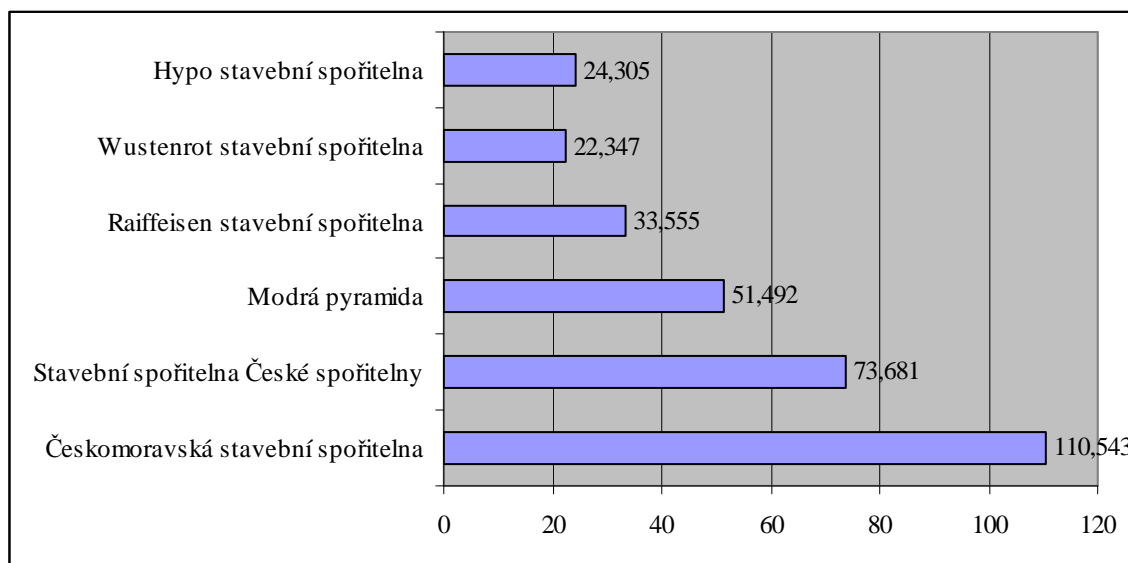
Tab. č. 15: Vývoj úvěrů stavebních spořitelen v letech 2001 – 2004.

Stavební spořitelna	Úvěry 2004 (mld. Kč)	Úvěry 2003 (mld. Kč)	Úvěry 2002 (mld. Kč)	Úvěry 2001 (mld. Kč)
Českomoravská stavební spořitelna	46,119	33,951	16,281	13,507
Stavební spořitelna České spořitelny	15,342	10,349	7,154	5,077
Modrá pyramida (dříve VSS KB)	15,393	13,165	12,132	11,073
Raiffeisen stavební spořitelna	7,384	6,284	5,792	4,855
Wustenrot stavební spořitelna	8,081	6,645	4,825	3
Hypo stavební spořitelna	7,166	5,234	2,603	0,273
Celkem	99,485	75,628	48,787	30,928

Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

I v úvěrové oblasti obhájila ČMSS své prvenství na trhu stavebního spoření a nadále poskytuje nejvíce úvěrů na financování bytových potřeb. Rozdíly oproti ostatním spořitelnám jsou opravdu markantní. Nejmenší objem úvěrů poskytla opět Hypo stavební spořitelna.

Obr. č. 10: Stavební spořitelny podle velikosti (suma aktiv v mld. Kč k 31. 12. 2004).



Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou na trhu stavebního spoření v České republice. Její suma aktiv dosahuje výše 110,543 mld. Kč. Suma aktiv nejmenší stavební spořitelny činí pouze 24,305 mld. Kč. [19]

6.1.2. Činnost Hypoteční banky za rok 2004.

Hypoteční banka, a.s. je moderní, vstřícná a stabilní bankovní instituce, která poskytuje hypoteční úvěry běžným občanům, městům, obcím, bytovým družstvům, společenstvím vlastníků a podnikatelům, přičemž klíčovým segmentem její činnosti jsou úvěry určené fyzickým osobám.

Rokem 2005 začíná Hypoteční banka již desátý rok svého působení na trhu hypotečního bankovníctví v České republice. Ačkoliv se od počátku své činnosti zaměřuje především na poskytování hypotečních úvěrů na vydávání hypotečních zástavních listů, nabízí svým klientům také celou řadu dalších služeb, které umožňují přizpůsobit hypoteční úvěr konkrétním potřebám a konkrétní situaci klienta. Rychlé a pohodlné vyřízení úvěru a náležitostí s tím spojených na jedno místě je v Hypoteční bance samozřejmostí.

V roce 2004 stejně jako v letech předešlých banka rozvíjela svou podnikatelskou činnost a uprůbovala ji potřebám svých klientů. O tom svědčí mimo jiné výborné hospodářské

výsledky a vytvoření nové obchodní značky, kterou banka připravovala v průběhu roku 2004 a od 1. ledna 2005 ji začala oficiálně používat, nebo také inovace nabídky produktového portfolia banky, které banka průběžně představuje.

Tab. č. 16: Finanční ukazatelé Hypoteční banky k 31. 12. jednotlivých let.

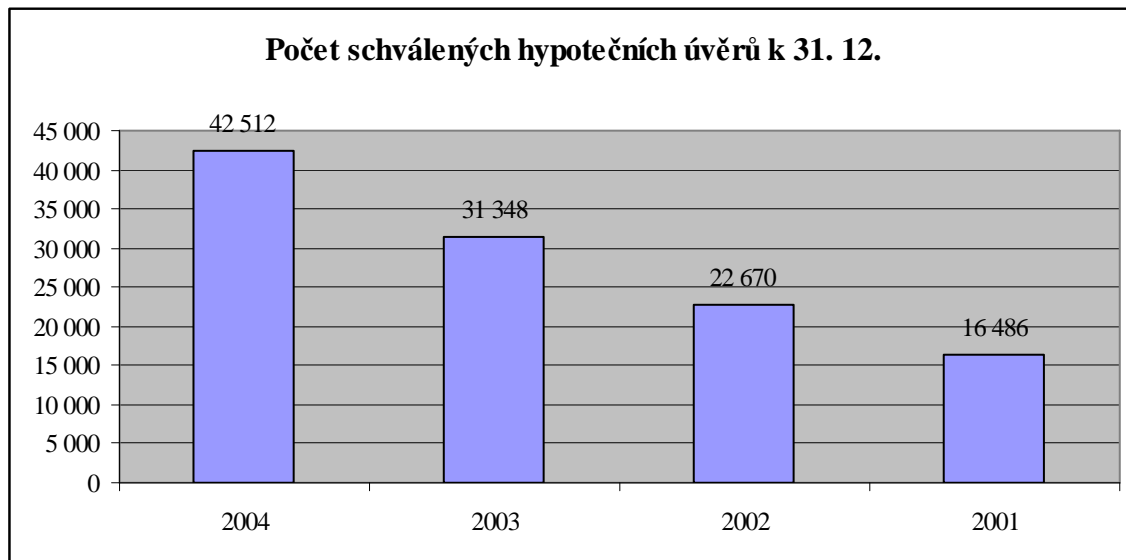
Charakteristika k 31.prosinci	2004	2003	2002	2001
Počet schválených hypotečních úvěrů	42 512	31 348	22 670	16 486
Objem schválených hypotečních úvěrů (mil. Kč)	46 920	34 566	25 334	18 841
Objem úvěrů celkem (mil. Kč)	34 248	24 750	18 268	14 134
Objem hypotečních úvěrů (mil. Kč)	34 226	24 724	18 127	13 988
Objem hypotečních zástavních listů (mil. Kč)	26 500	22 100	15 600	12 600

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Počet i objem schválených hypotečních úvěrů se rok od roku neustále zvyšuje. Důsledkem je i rostoucí nárůst objemu emitovaných hypotečních zástavních listů.

Pro lepší názornost vývoje vybraných charakteristik uvádím výše uvedená data z tabulky také v grafické podobě.

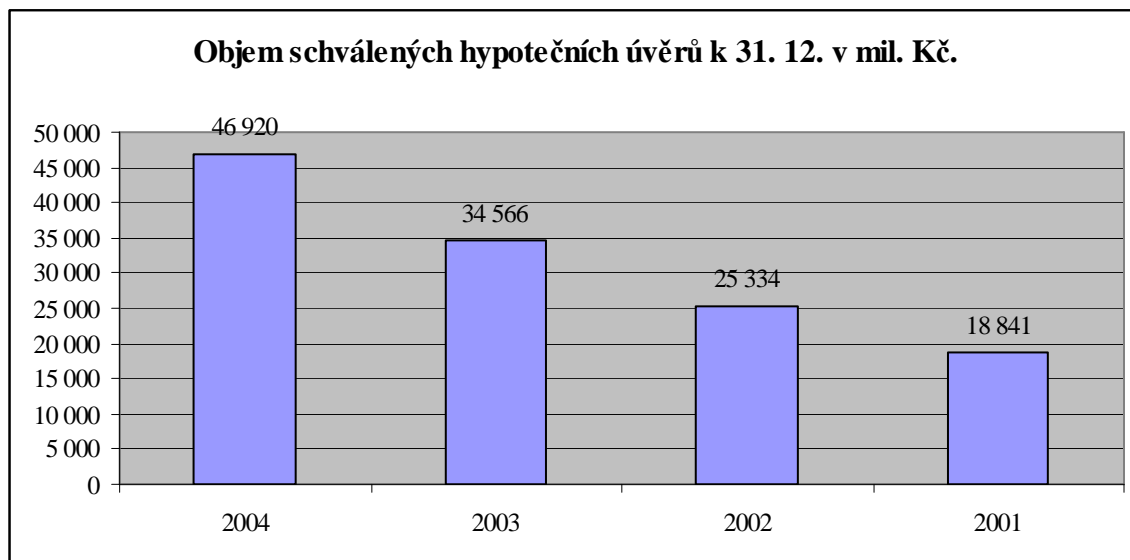
Obr. č. 11: Počet schválených hypotečních úvěrů k 31. 12.



Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

V roce 2004 bylo schváleno o 26 026 úvěrů více než v roce 2001. V roce 2004 bylo schváleno celkem 42 512 hypotečních úvěrů.

Obr. č. 12: Objem schválených hypotečních úvěrů k 31. 12 v mil. Kč.



Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

V roce 2004 Hypoteční banka schválila úvěry v objemu 46 920 mil. Kč, což je o 28 079 mil. Kč více než v roce 2001.

Navzdory pesimistickým předpovědím a přechodnému nárůstu v průběhu 3. čtvrtletí roku 2004 se tržní úrokové sazby držely na rekordně nízkých úrovních, což pozitivně ovlivnilo poptávku po hypotečních úvěrech. Oproti roku 2003 se meziročně zvýšil počet nově poskytnutých hypoték o 30 % a objem o 43 %. Tím došlo k výraznému překonání rekordních hodnot dosažených v předchozím roce. Nízké úrokové sazby na druhou stranu zapříčinily zostření konkurence na trhu s hypotékami., jelikož umožnily bankám nabízet hypoteční úvěry za velmi nízkou cenu. Dalším hybným elementem trhu s hypotékami se staly legislativní úpravy přijaté v roce 2004, které umožnily bankovním ústavům vstoupit na trh s novými produkty. V oblasti hypotečního bankovníctví jde zejména o takzvané neúčelové hypotéky nebo hypotéky poskytované na družstevní bydlení.

Přes zostření konkurence se Hypoteční bance podařilo nejen zachytit, ale také předjímat nově vznikající trendy a v mnoha ohledech naplnit či předčít finanční cíle vytčené pro rok

2004. Rok 2004 byl pro hypoteční trh v České republice nejúspěšnějším od roku 1995, kdy tyto úvěry u nás začala jako první poskytovat právě Hypoteční banka.

Celkem v roce 2004 hypoteční banky poskytly 41 815 hypotečních úvěrů ve výši 68 126 mil. Kč, což ve srovnání s rokem 2003 představuje nárůst o 30 % v počtu a o 43 % v objemu. Fyzickým osobám bylo z tohoto množství určeno 40 985 hypotečních úvěrů ve výši 51 959 mil. Kč.

I když v počtech sjednaných hypotečních úvěrů hrají segmenty právnických osob a municipalit zanedbatelnou roli – tvoří jen 2 % nově uzavřených hypoték – na objemu poskytnutých hypoték se loni podílely téměř 24 %. Dokládají to i čísla o průměrné výši hypotečních úvěrů. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla částky 1 268 000 Kč, pro právnické osoby 20 014 000 Kč a pro municipality 12 065 000 Kč.

Za růstem zájmu o hypoteční úvěry stál především příznivý vývoj úrokových sazeb, za které banky hypotéky poskytovaly. V prvním pololetí roku 2004 průměrná úroková sazba hypoték klesla až pod 4,5 % p.a. Nezanedbatelným faktorem byl rovněž růst reálných mezd, zvyšující se nabídka kvalitních nemovitostí, ale i stagnující ceny nemovitostí. Důležitým faktorem podporující zájem o hypotéky byla také nenaplněná obava ze zvýšení cen nemovitostí po přistoupení ČR do EU a stále nevyřešená deregulace nájemného.

Ke konci roku 2004 v ČR poskytovalo hypoteční úvěry celkem 11 bank, a to včetně Volksbank CZ, která není uváděna ve statistikách ministerstva pro místní rozvoj. Co do počtu schválených hypotečních úvěrů občanům zaujala Hypoteční banka v roce 2004 s podílem 27 % druhé místo na trhu za Českou spořitelnou (35 %). Komerční banka s 21 % se umístila jako třetí. Tyto tři bankovní instituce tak ovládají 83 % trhu s hypotečními úvěry u nás. Obdobně to platí také v případě objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům.

Rok 2004 však na český hypoteční trh vnesl několik zásadních novinek. Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých hypoték do krycího bloku hypotečních zástavních listů a klientům tak nabídnout neúčelové hypotéky a hypotéky na družstevní bydlení. Zároveň tato novela umožnila poskytovat hypotéky v zahraničí a také možnost zajištění úvěru nemovitostí,

kteřá se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Některé banky také prodloužily doby fixací úrokových sazeb až na 30 let, zavedly garantované sazby a pokračovaly ve zjednodušování vyřízení úvěru a zvyšování flexibility nabídky z pohledu klienta.

Zvyšující se zájem o hypotéky provázal i rok 2005, třebaže se očekávalo zmírnění tempa růstu hypotečního trhu. Předpoklad pro další růst hypotečních úvěrů u nás existuje a nahrávají mu i ekonomické podmínky – stagnující nebo jen mírně rostoucí ceny nemovitostí v žádaných lokalitách, stejně jako stavebních pozemků v okolí velkých měst. Díky pokračující privatizaci bytového fondu měst a obcí je možné vybírat ze široké nabídky starších bytů. Zájem o nemovitosti bude posilován i faktem, že s koncem roku 2007 se očekává ukončení platnosti výjimky udělené Evropskou unií a stavební práce v oblasti bytové výstavby by měly přejít z dosavadní snížené sazby DPH do sazby vyšší.

Tab. č. 17: Počty a objemy poskytnutých hypoték různým skupinám klientů v období od roku 1995 až 2004.

Rok	Fyzické osoby				Právnícké osoby			
	Koncem roku		Přírůstek		Koncem roku		Přírůstek	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	x	x	x	x	x	x	x	X
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666
1997	9 038	8 044	3 362	3 622	1 197	10 291	685	5 625
1998	13 677	12 923	4 639	4 879	1 591	16 399	394	6 108
1999	19 780	18 580	6 103	5 657	1 902	21 664	311	5 265
2000	29 560	28 963	9 780	10 383	2 350	29 461	448	7 797
2001	43 810	43 691	14 250	14 728	2 937	39 543	587	10 082
2002	64 812	66 224	21 002	22 533	3 480	47 321	543	7 778
2003	96 290	102 436	31 478	36 212	4 167	58 705	687	11 384
2004	137 275	154 395	40 985	51 959	4 997	74 872	830	16 167

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Více hypotečních úvěrů poskytuje Hypoteční banka fyzickým osobám a to v roce 2004 až o 132 278 úvěrů. Výše poskytnutých úvěrů právníckým osobám je vyšší.

Tab. č. 16: Počty a objemy poskytnutých hypoték

celkem od roku 1995 do roku 2004.

	Hypoteční úvěry celkem			
	Koncem roku		Přírůstek	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	1 260	1 250	x	X
1996	6 188	9 088	4 928	7 838
1997	10 280	18 335	4 092	9 247
1998	15 268	29 322	4 988	10 987
1999	21 682	40 244	6 414	10 922
2000	31 910	58 424	10 228	18 180
2001	46 747	83 234	14 837	24 810
2002	68 292	113 545	21 545	30 311
2003	100 457	161 142	32 165	47 597
2004	142 272	229 268	41 815	68 126

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Vývoj počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů má vzestupnou tendenci. V roce 2004 bylo poskytnuto 142 272 úvěrů celkem, což je o celých 141 012 úvěrů více než v roce 1995.

Tab. č. 17: Počty a objemy poskytnutých hypoték

na bydlení v období od roku 1995 do roku 2004.

Rok	Hypoteční úvěry na bydlení			
	Koncem roku		Přírůstek	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	1 190	1 175	X	X
1996	5 552	5 521	4 362	4 346
1997	9 007	10 638	3 455	5 117
1998	14 108	18 397	5 101	7 759
1999	20 360	25 989	6 252	7 592
2000	28 106	32 727	7 746	6 738
2001	41 563	48 883	13 457	16 156
2002	61 155	71 533	19 592	22 650
2003	90 425	109 811	29 270	38 278
2004	127 915	160 518	37 490	50 707

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

I na hypotečním trhu je zaznamenám neustálý nárůst počtu i objemu poskytnutých hypoték na financování bytových potřeb, který dokládá výše uvedená tabulka.

Hypoteční banka v roce 2004 zavedla četné novinky. Portfolio Hypoteční banky se nově rozrostlo o služby Hypotéka bez poplatků a Garance úrokové sazby. V březnu 2004 banka také rozšířila nabídku o úrokové sazby s fixací na tři, deset a patnáct let. Jako první v ČR zavedla speciální Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků. Počátkem roku 2005 uvedla Hypoteční banka na trh službu Hypoteční úvěr pro mladé a představila novou koncepci v poskytování hypoték. Ta znamená možnost přizpůsobit výši splátek situaci a potřebám klientů (variabilní Progresivní a Degresivní splácení) a použít jeden úvěr na více účelů (Neúčelová část hypotečních úvěru).

Hypoteční banka připravuje pro své klienty tzv. komplexní projekty. To znamená, že nejen poskytne finanční prostředky, ale vypracuje optimální model financování, který může kombinovat finanční zdroje investorů se státními nevratnými dotacemi, státní návratnou výpomocí a hypotékou. Preferuje přitom úvěry do nemovitostí, které slouží k bydlení.

Klíčem k úspěchu Hypoteční banky na trhu je zejména rozšiřování nabídky hypotečních úvěrů a služeb, vstřícnost vůči klientům, jednoduchý a rychlý proces při zpracování žádosti o hypotéku a lepší dostupnost obchodních míst. Hypoteční banka proto pravidelně sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Na základě marketingových průzkumů a jejich následných analýz připravuje svou obchodní strategii, která zahrnuje uvedení nových produktů a služeb na trh i definici obchodní politiky. Výsledkem je konkurenceschopnost, udržení stávajícího postavení na trhu, dosažení požadované rentability a v neposlední řadě ocenění udělená ekonomickými odborníky.

Při hledání optimálního nastavení mezi rizikovostí, efektivností a obchodní úspěšností zastává Hypoteční banka pozici vyváženého přístupu. Své činnosti organizuje tak, aby s ohledem na znalost portfolia a rizikovost jednotlivých produktů bylo rizikům spojeným s její činností zejména pak s produkty, předcházeno.

Tab. č.18: Kvalita úvěrového portfolia Hypoteční banky.

	31.12.2003		31.12.2004	
	Úvěry (tis.Kč)	% z celk. úvěrů	Úvěry (tis.Kč)	% z celk. úvěrů
Standardní	23 585 280	95,29	32 654 541	95,35
Klasifikované	1 164 534	4,71	1 593 430	4,65
Sledované	714 577	2,88	1 152 168	3,36
Nestandardní	229 202	0,93	197 788	0,58
Pochybné	68 237	0,28	97 914	0,28
Ztrátové	152 518	0,62	145 560	0,43
Celkem	24 749 814	100	34 247 971	100

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Vývoj klasifikovaných hypotečních úvěrů je v souladu s nárůstem počtu poskytovaných hypotečních úvěrů a nedosahuje žádných extrémních výkyvů.

Budeme-li analyzovat rok 2004 z pohledu diskutovaného nárůstu cen nemovitostí, je evidentní, že k žádnému šokovému skoku cen, který by mohl omezit potenciál zájemců o koupi bytu či domu – a tím samozřejmě i o hypotéky, nedošlo. Pro vývoj cen nemovitostí je ale zatím stále určitou neznámou dopad zvýšení DPH na práce související s bytovou výstavbou, o němž se v současné době uvažuje.

Pro hypoteční bankovníctví je nyní charakteristický dvojí trend stability. Dlouhodobě nízké úrokové sazby, které motivují spotřebitele se zadlužovat, a to nejen formou spotřebních úvěrů, ale stále častěji úvěry používanými ve spojitosti s bydlením. Dalším dobrým důvodem k optimismu je skutečnost, že se prakticky ve všech spotřebitelských návycích blížíme ekonomikám starých zemí EU, ve kterých průměrně činí objem hypoték více než 40 % HDP oproti stále pouhým 5 % v českých zemích. Takto široký prostor pro další nárůst hypotečního trhu se bude bezesporu zužovat. Kromě rostoucí síly národního hospodářství a vyšší kupní síly obyvatelstva k tomu přispěje i fakt, že se v horizontu několika let dá očekávat další poptávkový impuls v podobě nevyhnutelného odstranění státní regulace nájemného.

V této souvislosti je nutné s trochou hrdosti připomenout, že hypoteční banky nezůstávají za prudkým pohybem na českém trhu nemovitostí pozadu, dokonce se dá říci, že jsou jeho hybnou silou. Naše produkty jsou srovnatelné s nabídkou v zemích s dlouholetou tradicí hypotečního bankovníctví. Dokázali jsme se pružně vyrovnat s průběžně se měnícími pravidly, která nám v posledních letech určoval stát.

Tvrdé konkurenční prostředí začíná strukturovat náš trh do té míry, že pro současné i budoucí klienty už není při výběru financování bydlení určující pouhá výše úroku, ale významnou roli začínají hrát další parametry úvěru včetně jednoduchosti jeho získání.

Další již jednou dříve uvedenou tabulku uvádím pro porovnání podílů jednotlivých bank na trhu.

[20]

Tab. č. 19: Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2004 podle jednotlivých hypotečních bank.

Úvěry pro	Fyzické osoby		Podnikatelské subjekty		Municipality	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluv. jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluv. jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluv. jistina Celkem (tis. Kč)
Česká spořitelna	42 533	48 740 015	1 154	26 956 032	237	2 704 950
Hypoteční banka	41 167	37 998 246	994	6 011 675	351	2 910 162
Komerční banka	32 369	39 262 633	996	6 211 130	117	1 164 760
GE Money Bank	9 200	9 600 721	0	0	0	0
HVB Bank ČR	3 817	7 942 659	610	26 033 825	1	7 000
Raiffeisenbank	4 049	4 804 395	82	1 690 183	19	101 016
ČSOB	1 188	1 335 276	123	756 562	7	116 021
Wustenrot hyp. banka	1 119	1 067 414	0	0	0	0
Živnostenská banka	1 082	2 520 813	15	208 600	0	0
Celkem	137 275	154 395 652	4 265	67 868 007	737	7 003 909

Zdroj: Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Z tabulky vyplývá, že nejvíce hypotečních úvěrů poskytuje Česká spořitelna. Hypoteční banka však poskytuje nejvíce hypotečních úvěrů pro municipality ze všech ostatních bank.

Tab. č. 20: Stav hypotečních úvěrů celkem

k 31. 12. 2004 podle jednotlivých bank.

Úvěry	Celkem	
	Počet HÚ	Smluv. jistina
	Celkem (ks)	Celkem (tis. Kč)
Česká spořitelna	44 215	78 400 997
Hypoteční banka	42 512	46 920 083
Komerční banka	33 482	46 638 523
GE Money Bank	9 200	9 600 721
HVB Bank ČR	4 428	33 983 484
Raiffeisenbank	4 150	6 595 594
ČSOB	1 318	2 207 859
Wustenrot hyp. banka	1 119	1 067 414
Živnostenská banka	1 097	2 729 413
Celkem	142 272	229 267 568

Zdroj: : Top Finance 2005.

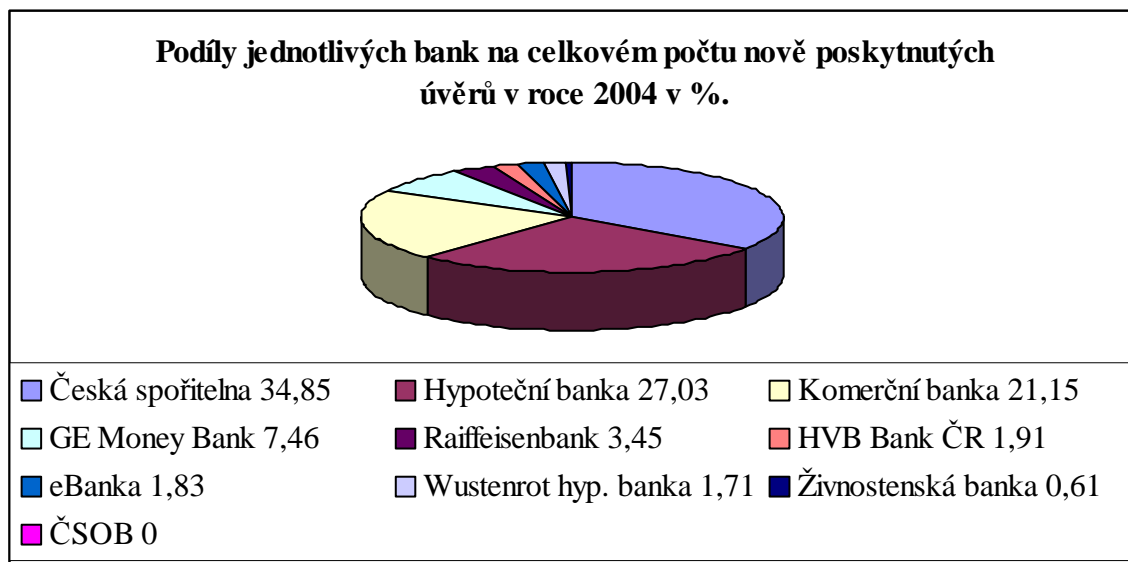
Ve výše uvedené tabulce jsou hodnoty agregovány a potvrzují pozice jednotlivých hypotečních bank.

Tab. č. 21: Podíly jednotlivých bank na trhu nových hypotečních úvěrů podle meziročních přírůstků (úvěry občanům, počty v %).

Banka	2004	2003	2002	2001	2000
Česká spořitelna	34,85	31,77	33,13	34,23	13,52
Hypoteční banka	27,03	27,32	28,79	21,56	32,86
Komerční banka	21,15	23,78	24,71	22,79	32,79
GE Money Bank	7,46	8,35	7,49	10,46	4,42
Raiffeisenbank	3,45	3,99	3,52	3,16	2,23
HVB Bank ČR	1,91	2,35	1,09	5,49	6,23
EBanka	1,83	x	x	X	x
Wustenrot hyp. banka	1,71	1,33	x	X	x
Živnostenská banka	0,61	1,09	1,14	0,85	1,38
ČSOB	0	0,02	0,13	1,45	6,57

I v hodnocení podle meziročních přírůstků v počtech nových hypotečních úvěrů je pořadí hypotečních bank na trhu zachováno.

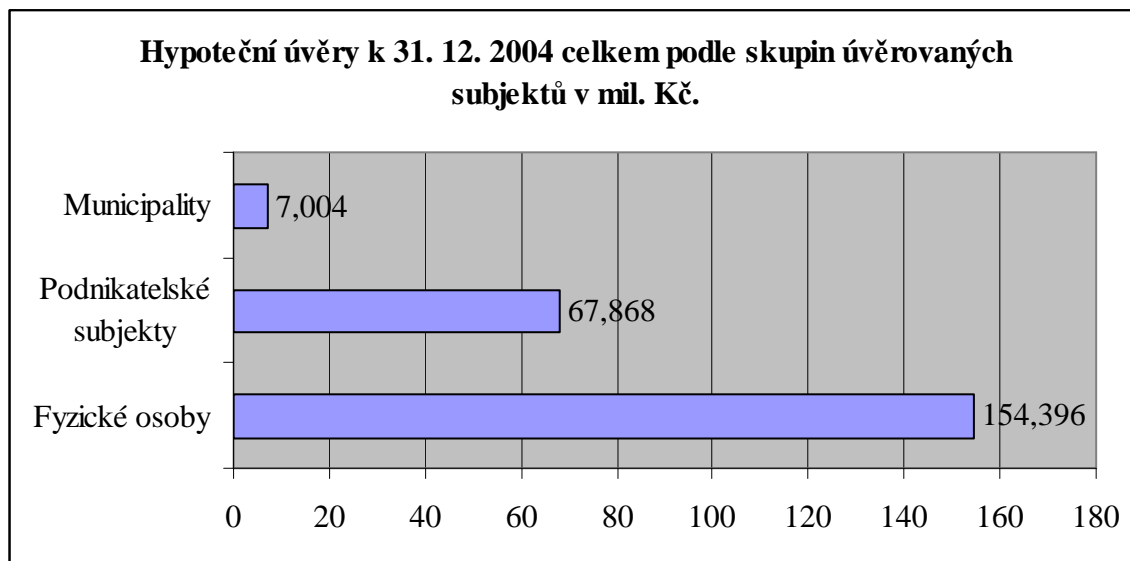
Obr. č. 13: Podíly jednotlivých bank na celkovém počtu nově poskytnutých úvěrů v roce 2004 v %.



Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Pro větší názornost jsou podíly jednotlivých bank na trhu hypotečních úvěrů znázorněny výše uvedeným grafem

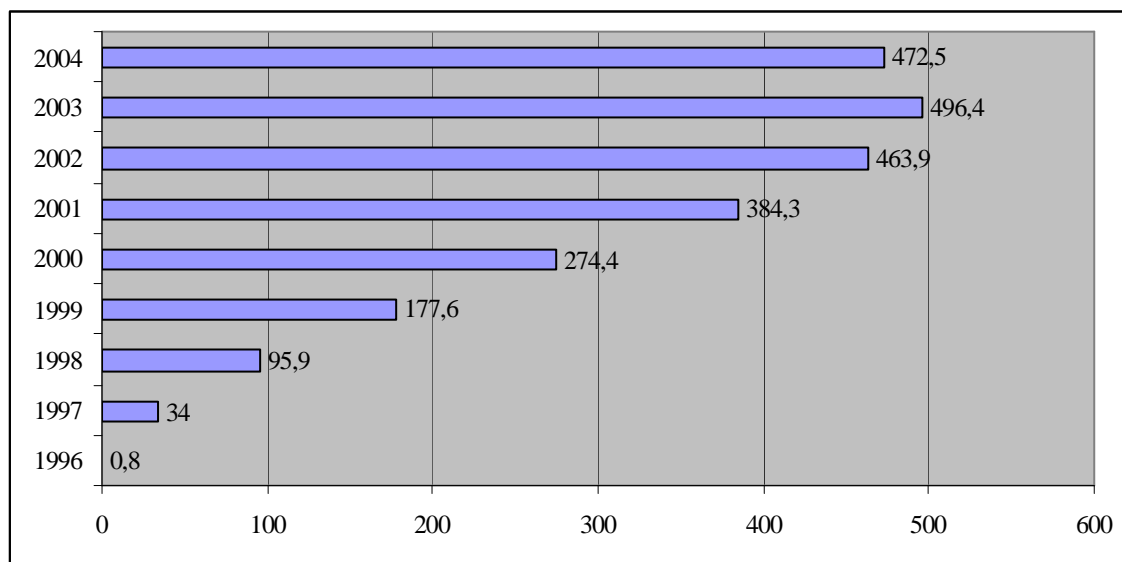
Obr. č. 14: Hypoteční úvěry k 31.12. 2004 celkem podle skupin úvěrovaných subjektů v mil. Kč.



Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Fyzickým osobám bylo k 31. 12. 2004 poskytnuto nejvíce hypotečních úvěrů v objemu 154,396 mil. Kč. Nejmenší objem úvěrů pak bylo poskytnuto municipalitám.

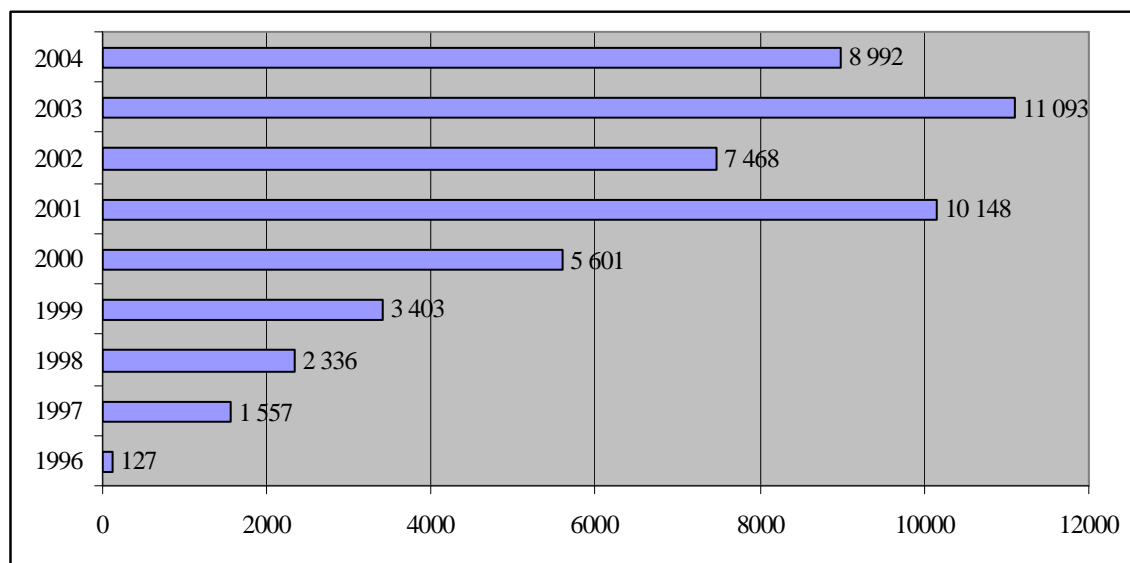
Obr. č. 15: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 v mil. Kč.



Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

Nejvíce státní podpory jak ukazuje výše uvedený graf bylo vyplaceno v roce 2003, konkrétně šlo o 496,4 mil. Kč, což představuje o 23,9 mil. Kč více než v analyzovaném roce 2004. Níže uvedený graf znázorňuje tuto skutečnost z hlediska objemu hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou.

Obr. č. 16: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou v mil. Kč.



Zdroj: : Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom 2005.

[20]

Z výše uvedené analýzy je možné usuzovat, že stavební spořitelny i hypoteční banky si v analyzovaném roce 2004 vedly velmi dobře. Českomoravská stavební spořitelna i Hypoteční banky zastávají na svém trhu velmi významné postavení.

Českomoravská stavební spořitelna poskytla za rok 2004 celkem 73 073 úvěrů ve výši 19,5 mld. Kč. Celkově bylo na trhu stavebního spoření poskytnuto 163 834 nových úvěrů na bydlení ve výši bezmála 40 mld. Kč.

Hypoteční banka v roce 2004 poskytla celkem 40 985 hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v objemu 51,959 mld. Kč. Všechny hypoteční banky na trhu celkem poskytly 127 915 úvěrů na bydlení v objemu 160,518 mld. Kč.

Českomoravská stavební spořitelna poskytla více úvěrů klientům než Hypoteční banka, avšak celkový objem poskytnutých úvěrů za rok 2004 byl větší u Hypoteční banky. Z tohoto vyplývá, že Hypoteční banka poskytuje větší úvěry na financování rozsáhlejších investic. Naopak ČMSS poskytovala více menších úvěrů na financování bytových potřeb. Klienti tedy upřednostňovali spíše hypotéky při financování rozsáhlejších projektů, což potvrzuje obecné rozhodnutí mezi dvěma produkty z hlediska potřebné výše úvěru.

Stejné hodnocení připadá i na celkový výsledek, kterých bylo dosaženo na trhu stavebního spoření a hypotečním trhu. V případě, že klient potřebuje větší objem finančních prostředků volí spíše hypotéku. Naopak na financování menších projektů preferují úvěr ze stavebního spoření.

6.2. Základní difference a specifika stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Oblast investic do bytové výstavby je z důvodu vysokých cen bytů (v porovnání s ostatními druhy statků) závislá na cizích zdrojích v mnohem větší míře než jiné investiční oblasti. V případě bytové výstavby je nejčastěji využíván právě hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.

Domnívám se, že obecné doporučení výhodnosti některého ze zvolených produktů financování bytových potřeb je velmi obtížné. Druh úvěru je vždy vhodné volit podle individuálních potřeb a preferencí žadatele a také případně podle jeho individuálních omezení.

V následujícím textu je provedena komparace úvěrových produktů zvolených bank z hlediska těch nejdůležitějších rozdílů mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem včetně vymezení specifik obou produktů.

Základní difference a specifika stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

6.2.1. Specifičnost použití úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů.

Klasický hypoteční úvěr je určený na financování jakékoli nemovitosti bez omezení, musí však být vždy zajištěn zástavou nemovitosti. Hypotékou je také možné refinancovat jiný

úvěr. Banky rovněž nabízejí i tzv. americké hypotéky, kterými lze financovat jak spotřební zboží, tak nákup družstevního podílu.

Řádný i překlenovací úvěr ze stavebního spoření slouží k financování bytových potřeb přesně definovaných v zákoně o stavebním spoření. Obecně jde o nákup či stavbu bytu, domu, změnu stavby na byt, rekonstrukce a modernizace bydlení, nákup členského podílu v družstvu, ale také vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků, dědiců či ke splacení úvěru či půjčky, které byly použity na financování bytových potřeb.

Z výše uvedeného vyplývá, že hypoteční úvěry jsou mnohem flexibilnější než úvěry ze stavebního spoření z hlediska možností jejich použití.

6.2.2. Dostupnost jednotlivých druhů úvěrů.

Pokud jde o dostupnost analyzovaných forem úvěrů, hypotéku si teoreticky může vzít sice každý, musí však být dostatečně bonitní. Kromě toho je určena především pro větší investice, minimální výše hypoték, které jsou banky ochotny poskytnout, je právě kolem 300 000 Kč.

Na úvěr ze stavebního spoření má nárok každý účastník, který splní podmínky stanovené zákonem, musí si na něj však počkat minimálně dva roky a do té doby spořit. Mezitím může spořitelnu pořídat o překlenovací úvěr, na ten však zákonem zaručený nárok nemá. Celkové měsíční platby jsou navíc vyšší o spoření. Z hlediska výše poskytovaných úvěrů je stavební spoření charakteristické pro možnost čerpání malých objemů úvěru či meziúvěrů.

6.2.3. Klientela stavebních spořitel a hypotečních bank.

Úvěr ze stavebního spoření většinou využívají osoby, které svůj investiční záměr plánují již několik let dopředu a chtějí se na financování podílet i vlastními zdroji. Proto zvolí stavební spoření, kde nejprve nejméně dva roky spoří a po splnění daných podmínek čerpají úvěr ze stavebního spoření. Účastník, který má o úvěr zájem musí ovšem také zvažovat výši a četnost jednotlivých vkladů na účet stavebního spoření tak, aby

k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření došlo v termínu, který si účastník naplánoval. Stavební spořitelny nabízí svým klientům úrokově výhodné úvěry, avšak až po splnění již dříve zmíněných podmínek.

Proto osoby, které potřebují rychle řešit své bytové potřeby volí raději hypotéku. I stavební spořitelny mohou zajistit rychlé poskytnutí úvěru. Jde ale o úvěr překlenovací, který je dražší než hypotéka. Navíc hypoteční úvěry jsou více flexibilnější a více šité na míru klientů.

6.2.4. Specifika produktů z hlediska zdrojů refinancování finančních institucí poskytujících peněžní prostředky pro financování bytových potřeb.

Stavební spoření a hypoteční úvěry představují dva rozdílné systémy z hlediska zdrojů finančních prostředků.

Jedná se jednak o systém poskytující úvěry na bydlení na základě kontraktů na depozita. V tomto případě jde o stavební spořitelny, které přijímají vklady od klientů na nízký úrok a poskytují jim také nízko úročené úvěry. Uvedený princip je navíc podporován státem.

Systém stavebního spoření je založen na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze využít na poskytování zvýhodněných úvěrů k řešení bytových potřeb klientů. Každý klient po určitou dobu, minimálně 24 měsíců, spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření, přitom nárok klienta na úvěr vzniká dle zásluhovosti. Tento princip se ve stavebním spoření vyjadřuje hodnotícím číslem, jehož výše závisí na výši vkladů klienta na účet stavebního spoření a době, po kterou jsou prostředky uloženy. Pokud klient dosud nesplňuje podmínky pro udělení řádného úvěru ze stavebního spoření, může získat tzv. překlenovací úvěr. Z výše uvedeného vyplývá, že systém stavebního spoření by nemohl úspěšně fungovat bez tzv. přátelských klientů, tj. klientů, kteří pouze spoří a nečerpají úvěr, čímž poskytují finanční zdroje pro úvěrování potřebných klientů. Stavební spořitelny uvádějí potřebu zhruba šesti přátelských klientů na jednoho úvěrovaného klienta.

Hypoteční banky jsou představiteli druhého systému, který odděluje původ zdrojů od jejich využití a spoléhá na regulované sekundární trhy (např. hypotečních zástavních listů) pro získání dlouhodobých fondů od institucionálních a jiných investorů. Jedná se především o emisi hypotečních zástavních listů.

Ovšem zdrojem refinancování hypotečních bank v ČR mohou být rovněž vklady klientů, což se týká především univerzálních bank (např. Česká spořitelna refinancuje hypoteční úvěry z 80% klientskými vklady, zbylých 20% činí emise hypotečních zástavních listů.). Z emise hypotečních zástavních listů čerpá prostředky pro refinancování hypotečních úvěrů především jediná česká banka specializovaná na hypoteční obchody, Hypoteční banka.

Z výše uvedeného vyplývá, že z hlediska zdrojů bank na poskytování úvěrů svým klientům se princip stavebního spoření výrazně liší od systému hypotečních úvěrů.

Zdroje peněžních prostředků, které je možné použít k financování bytové výstavby, lze dělit na vlastní zdroje klienta a zdroje cizí. Ideální by byla situace, kdyby investor disponoval množstvím prostředků postačujícím k financování celého investičního záměru. Ovšem ve většině případů musí klient při financování výstavby bytu či domu své vlastní zdroje spojit se zdroji cizími. Cizí prostředky klient používá tedy v případě, kdy nemá dostatek vlastních, nebo jsou-li cizí zdroje pro investora levnější než zdroje vlastní.

Cizí zdroje použitelné v naší zemi k financování bytové výstavby na základě současné legislativy lze dále rozdělit do dvou velkých skupin podle jejich původu na prostředky poskytnuté finančními institucemi a prostředky poskytnuté státem.

Klientovi vlastní zdroje mohou být tvořeny příjmem ze závislé činnosti, příjmem z podnikání, vklady na bankovních účtech a ve stavebních spořitelnách, vklady v podílových, investičních nebo penzijních fondech, příjmem z pronájmu či prodeje movitých nebo nemovitých věcí, ziskem z investic na kapitálovém trhu, dědictvím, darem popř. výhrou apod. Do vlastních prostředků lze v tomto případě zahrnout i půjčku od příbuzných a známých. Není-li výše stávajících vlastních prostředků dostačující, lze si na

vlastní bydlení další prostředky naspořit, ovšem je to možnost zdlouhavá a náročná. Zatímco bude potenciální investor spořit, cena požadovaného bytu se může(v souladu s dosavadním vývojem) zvyšovat a navíc po tuto dobu bude muset vydávat další prostředky na bydlení – nájemné. Je proto vhodnější použít zdrojů cizích, především však hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.

6.2.5. Státní podpora jednotlivých typů úvěrů.

Stát rovněž vynakládá mnohé prostředky pro podporu rozvoje bytového fondu v ČR, které můžeme také pokládat za jeden ze zdrojů financování bytových potřeb klientů.

Jedná se především o tyto druhy podpor ze strany státu:

- podpora hypotečních úvěrů pro mladé lidi do 36 let podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb., ve formě úrokové dotace 1 až 4 procentních bodů. Úroková dotace se poskytuje pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části do výše 800 000,- Kč v případě pořízení bytu, resp. do výše 1,5 mil. Kč v případě pořízení rodinného domu, po dobu maximálně deseti let. Úroková dotace je odstupňována podle výše průměrné úrokové sazby, za kterou poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Přitom minimální výše průměrné úrokové sazby, při níž je státní úroková dotace poskytována, činí 5% p.a. (Za rok 2004 činí výše průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů poskytnutých podle citovaného nařízení v platném znění 4,92% p.a., pro rok 2005 je úroková dotace 0% p.a.)
- podpora stavebního spoření je poskytována podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Každý účastník stavebního spoření – FO – za předpokladu minimálně šestileté doby spoření získá od státu příspěvek ve výši 15% z ročně uspořené částky, maximálně 3000 Kč za rok. Tento příspěvek je poskytován přímo ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva financí.

Tato forma podpory ovšem není příliš cílená, neboť státní příspěvek náleží každému účastníkovi stavebního spoření bez ohledu a účel použití získaných prostředků. Podpora také není žádným způsobem odstupňována dle výše příjmů jednotlivých účastníků stavebního spoření, tímto způsobem jsou tedy podporovány jak nízkopříjmové domácnosti, tak i domácnosti s nadprůměrnými příjmy. Na druhé straně však nelze státní podporu stavebního spoření zcela kriticky zavrhnout, neboť systém se nemůže obejít bez již zmiňovaných tzv. přátelských klientů.

- daňové úlevy vyplývající ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů:

Osvobození od daně z příjmů se týká úroků z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory stavebního spoření a dále úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů.

Možnost snížení základu pro výpočet daně z příjmů o zaplacené úroky z hypotečního úvěru či jiného úvěru na bytové potřeby ve výši maximálně 300 tisíc Kč za rok (týká se pouze FO).

Rozhodnutí o tom, který z dvou analyzovaných produktů je více podporován státem závisí na individuálních případech a podmínkách jednotlivých klientů.

6.2.6. Úročení v systému stavebního spoření a hypotečních úvěrů.

Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úrokové sazby na vkladovém účtu stavebního spoření. Stálá je i úroková sazba u poskytnutých úvěrů. Úroková sazba z vkladů a z úvěru ze stavebního spoření musí být uvedena ve smlouvě o stavebním spoření. Podle zákona rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru nesmí činit víc jak tři procentní body. Výše úrokové sazby z vkladů a z úvěru pak záleží na zvolené tarifní variantě. Úroky z vkladů fyzických osob jsou osvobozeny od placení daní a navíc klient může uplatnit zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření v základu daně z příjmů.

Hypoteční úvěr se od úvěru ze stavebního spoření liší v tom, že u hypotéky není zaručena stálá úroková sazba po celou dobu splácení úvěru, jak je tomu u úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na určitou dobu zafixovat.

Fixace úrokové sazby znamená písemný příslib banky, že na předem stanovenou dobu se dlužníkovi úroková sazba nezmění. A to ani v případě, že na bankovním trhu dojde k prudkému růstu sazeb. Úroky se však nepohnou ani v opačném případě – tedy když cena peněz klesne. Nejnižší sazby jsou spojeny s jednoletými fixacemi. Se zvyšováním počtu let fixace se úrokové sazby zvyšují. Klient má zde rovněž možnost snížení základu daně z příjmů o úroky z hypotečního úvěru.

Jedním ze zdrojů financování poskytování hypotečních úvěrů jsou hypoteční zástavní listy. V případě hypotečních zástavních listů je úrok obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že stanovená úroková sazba platí po celou dobu trvání hypotečního zástavního listů. Navíc je výnos z těchto listů pro investora čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu. Mimoto investor může za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk vyplývající z nárůstu kurzu hypotečního zástavního listu na pražské burze nebo na RM-systému.

Úroky většinou bývají vyšší u stavebního spoření než u hypoték a úvěr ze stavebního spoření je nutné splatit mnohem rychleji. Získání hypotečního úvěru ovšem není levná záležitost. Hlavním důvodem jsou veškeré výdaje, které jsou s ním spojené. Veškeré poplatky bývají většinou vyšší než u stavebních spořitelén. Největší poplatek si hypoteční banky účtují za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Pokud je úvěr přidělen, platí se měsíční poplatek za vedení úvěru, popřípadě poplatek za změnu podmínek úvěru. V neposlední řadě se jedná o pojištění. Nemovitost, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut, musí být pojištěna.

Z výše uvedeného vyplývá, že výši nákladů na úvěr, které jsou především tvořeny placenými úroky, mohou výrazně ovlivnit i veškeré poplatky s úvěrem spojené.

6.2.7. Zajištění jednotlivých forem úvěrů.

Základní podmínkou poskytnutí jakékoli výše hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo to může být i jiná nemovitost. Zákon stanovuje, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost.

Stavební spořitelny mohou poskytnout úvěr ze stavebního spoření i bez nutného zajištění právě nemovitostí. Spořitelny požadují i například zástavní právo k pohledávce u peněžního ústavu, bankovní záruku nebo ručitele a určité doplňkové formy zajištění. Tyto formy zajištění stavební spořitelny požadují spíše při poskytování nižších částek úvěrů. Záleží také na rizikové skupině, ve které se klient nachází. U malých částek úvěrů není nutné problém zajištění řešit vůbec. Většina spořitelen malé úvěry poskytuje bez zajištění. Pro zajištění většího úvěru je pak nutná nemovitost. Stavební spořitelny berou většinou 80 % z hodnoty zastavované nemovitosti.

6.2.8. Způsob výpočtu měsíční splátky u jednotlivých úvěrů.

Pokud jde o porovnání výše měsíční splátky, u hypotečního úvěru lze splátku spočítat standardním způsobem. V případě stavebního spoření je však problém v tom, že se výše splátky odvozuje jinak, a to stanoveným procentem z cílové částky. Toto procento je uvedené ve smlouvě a liší se pro různé produkty a různé varianty spoření (tarify). Nejčastěji se pohybuje okolo 0,5 % až 0,8 % z cílové částky.

6.3. Aktuální problémy v souvislosti s poskytováním úvěrů na bydlení.

V souvislosti s poskytováním úvěrů nejen na bydlení vznikají různé problémy, se kterými se v současnosti setkáváme stále častěji. Jedním z nejdůležitějších aktuálních problémů je rostoucí zadluženost obyvatelstva.

Zadlužování domácností v České republice se stále zvyšuje, přesto dosud zaostává za zvyklostmi v některých západních zemích. V lednu 2005 to bylo již 317 miliard korun. Přitom 83 % půjček je určeno na financování bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření, anebo - a to zejména – hypoték. V České republice jsou to téměř čtyři miliony domácností, každá tak dluží v průměru 84 150 Kč. Meziroční nárůst zadlužení vůči bankám o více než 30 % se sice může zdát velký, ale v realitě není nikterak nebezpečný. Zadlužena je jen zhruba třetina domácností, zatímco v některých západních zemích jsou to až dvě třetiny domácností. V dalších letech můžeme očekávat postupný nárůst počtu zadlužených domácností až na více než polovinu. S tím však také bude přibývat klientů, kteří nebudou schopni své úvěry splácet.

Prozatím nic nenasvědčuje tomu, že by banky měly se špatnými úvěry problém. Bankám nahrává skladba jejich úvěrového portfolia. Vzhledem k tomu, že drtivá většina bankovních úvěrů je určena na financování bydlení, jedná se vesměs o úvěry velmi bezpečné.

Paradoxně růst počtu zadlužených domácností svědčí o nárůstu životní úrovně. Úvěr na bydlení si domácnosti většinou dovolí jen tehdy, když necítí obavy o své budoucí finanční zabezpečení. Rostoucí počet úvěrových smluv tak vyjadřuje rostoucí finanční subjektivně pociťovanou sebejistotu českých domácností. K tomu se ještě přidává snadná dostupnost úvěrů, hlavně z hlediska nízkých úrokových sazeb. Dalším faktorem je rostoucí popularita vlastnického bydlení a obecně růst cen nemovitostí.

Svou roli hraje ale také ekonomický cyklus. Růst poptávky po úvěrech souvisí totiž i s mimořádně dobrou výkonností české ekonomiky. Ta šlape víc jak 5% tempem - a co víc, tento růst se odehrává s historicky nízkými úrokovými sazbami. Ty možná ovlivňují přímo více úvěry hypoteční, ale růst investic do bydlení poté druhotně stimuluje i spotřební úvěry na vybavení bydlení. Pokud by se v budoucnu zhoršil stav české ekonomiky i finanční situace domácností a zároveň výrazně vzrostly úrokové sazby, mohlo by mít se splácením úvěrů potíže mnohem více lidí než dnes.

Mezi současnou aktuální problematiku patří také probírané adekvátní využití nadbytečných prostředků stavebních spořitelén.

Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebním spoření. Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu.

Mezi další činnosti stavební spořitelny patří:

- poskytovat úvěry osobám, jejich výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- přijímat vklady od bank, zahraničních bank nebo jejich poboček, finančních institucí a to i zahraničních,
- poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření,
- obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
- obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které ČR převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými ČNB,
- obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy OECD, centrálními bankami, s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou,
- provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- poskytovat bankovní informace,
- uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- vykonávat finanční makléřství.

Tyto činnosti může stavební spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí. Některé z činností může stavební spořitelna provádět pouze v omezeném rozsahu.

Stavební spořitelna může získávat potřebné zdroje pouze od bank, zahraničních bank a jejich poboček a finančních institucí. Stavební spořitelna může také vydávat dluhopisy se splatností nejvýše 10 let.

Stavební spořitelna může mít majetkové účasti pouze v právnických osobách, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely, v podnicích pomocných bankovních služeb a v jiných stavebních spořitelnách. Účast ovšem nesmí přesáhnout jednu třetinu základního kapitálu právnické osoby a součet účastí nesmí překročit 15 % základního kapitálu stavební spořitelny. To neplatí pro nabývání účastí v jiných stavebních spořitelnách a v podnicích pomocných bankovních služeb.

Stavební spořitelna může nabývat pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky, nebo nemovitosti určené pro výkon činnosti této stavební spořitelny.

Z výše uvedeného vyplývá, že činnosti stavební spořitelny spojené s použitím finančních prostředků získaných od svých klientů jsou velmi omezené. Stavební spořitelna nesmí investovat své prostředky do žádných rizikových oblastí. Proto můžeme stavební spoření požadovat za velmi stabilní a bezpečný produkt.

7. Závěr (s vymezením pozitivních a negativních aspektů analyzovaných a komparovaných produktů).

Od počátku existence stavebního spoření a poskytování hypotečních úvěrů prošly oba systémy řadou významných změn. Rekordní výsledky stavebních spořitelů a hypotečních bank v úvěrových obchodech ukazují nejen na připravenost financovat bydlení občanům České republiky, ale také přibližují domácí trh zemím s mnohonásobně delší tradicí stavebního spoření či hypotečního bankovníctví.

Cílem diplomové práce bylo zejména nastínit soudobé inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Záměrem práce bylo rovněž obecně charakterizovat stavební spoření a hypoteční úvěrování, představit aktuální nabídku produktů Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky a tyto produkty vzájemně porovnat. V neposlední řadě cílem práce bylo také *objasnit problém, zda k financování vlastního bydlení použít úvěr ze stavebního spoření nebo hypotéku a shrnout veškeré výhody a nevýhody obou produktů.*

Za tímto účelem byla provedena obecná charakteristika stavebního spoření včetně popsání průběhu stavebního spoření. Dále byla podána obecná charakteristika hypotečního úvěrování včetně průběhu poskytování hypotečních úvěrů jednotlivým klientům. Na základě toho byly prezentovány vývojové trendy s přihlédnutím ke změnám na českém trhu a aktuální inovace produktů, které představily jednotlivé banky. Přistoupilo se k prezentaci zvolených bank a jejich produktových struktur. Byla nastíněna analýza produktů na základě výsledků činnosti za rok 2004. Podle průběhu práce *byla vymezena specifika a základní rozdíly mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrováním.*

Základní poznatkové výstupy jsou obsaženy v následujícím textu shrnujícím pozitivní a negativní aspekty analyzovaných a komparovaných produktů včetně jejich specifík.

Z obecné charakteristiky stavebního spoření, uvedené v první části práce, vyplývá, že *stavební spoření je jedním z nejvýhodnějších produktů na trhu z hlediska zhodnocení volných peněžních prostředků a možnosti získání výhodného úvěru na financování*

bytových potřeb. Stát vynakládá na spoření značné prostředky ze státního rozpočtu ve formě státní podpory, čímž vyjadřuje jeho opodstatněnost a účelnost. Stavební spoření je rovněž charakteristické pro svou bezpečnost a vysokou stabilitu na finančním trhu. Stavební spoření nezastupitelně přispívá k rozvoji a modernizaci bytového fondu v České republice a trvale patří mezi vyhledávané produkty.

Dále byla provedena obecná charakteristika hypotečního úvěrování v České republice. Současně byl popsán průběh poskytování hypotečních úvěrů a podpora hypotečního úvěrování na bydlení.

Hypoteční úvěry patří bezesporu k nejoblíbenějším produktům určeným k financování nemovitostí sloužících nejen k bydlení. *Charakteristickým rysem hypotečních úvěrů jsou především nízké úrokové sazby a dlouhá doba splatnosti.*

Třetí část textu byla věnována vývojovým trendům stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Oba systémy mají za sebou velmi úspěšné období a neustále zaznamenávají rostoucí tendence ve svém vývoji.

Stavební spoření v roce 2004 potvrdilo pozici důležitého a dostupného prostředku pro financování bytových potřeb obyvatel. Celkový počet smluv o stavebním spoření mírně poklesl a to z důvodu účinnosti novely zákona o stavebním spoření k 1. 1. 2004, kterou byla snížena státní podpora stavebního spoření. Snížený počet smluv se později projevil ve výši vyplacené státní podpory, která bude mít v budoucnu klesající tendenci. Na druhou stranu rostou klientské vklady což svědčí o stále oblíbenosti stavebního spoření. Zvyšují se rovněž počty i objemy poskytnutých úvěrů na bytové potřeby a také průměrné cílové částky nově uzavíraných smluv o stavebním spoření. Úvěry a překlenovací úvěry jsou nejčastěji používány na zakoupení staršího bytu nebo domu a modernizaci.

Stále se zvyšující trend v požadavcích na nové úvěry je potvrzen. Trend zájmu o úvěry v současné době trvá a vše nasvědčuje tomu, že bude nadále pokračovat růst úvěrových obchodů stavebních spořitelů hlavně v oblasti poskytování překlenovacích úvěrů.

Rostoucí zájem o úvěry zaznamenávaly i hypoteční banky. Počet i objem poskytnutých hypotečních úvěrů v posledních letech zaznamenává rekordní nárůst. Nejvíce hypotečních úvěrů je poskytováno fyzickým osobám. Rostl také zájem o americké hypotéky.

Příčinou rekordních nárůstů objemu i počtu úvěrů na bydlení je vývoj úrokových sazeb. Tržní úrokové sazby se držely na velmi nízkých úrovních, což pozitivně ovlivnilo poptávku po úvěrech ze stavebního spoření a hypotečních úvěrech. Nízké úrokové sazby na druhou stranu zapříčinily zostření konkurence na trhu s hypotékami a úvěry ze stavebního spoření, jelikož umožnily bankám nabízet úvěry ze velmi nízkou cenu. Dalším hybným elementem trhu s hypotékami se staly legislativní úpravy přijaté v roce 2004, které umožnily bankovním ústavům vstoupit na trh s novými produkty.

Nezanedbatelným faktorem byl rovněž růst reálných mezd, zvyšující se nabídka kvalitních nemovitostí, ale i stagnující ceny nemovitostí. Důležitým faktorem podporující zájem o úvěry na bydlení byla také nenaplněná obava ze zvýšení cen nemovitostí po přistoupení ČR do EU a stále nevyřešená deregulace nájemného.

Předpoklad pro další růst úvěrů na bydlení u nás existuje a i přes očekávání nárůstu úrokových sazeb mu nahrávají i ekonomické podmínky – stagnující nebo jen mírně rostoucí ceny nemovitostí v žádaných lokalitách. Díky pokračující privatizaci bytového fondu měst a obcí je možné vybírat ze široké nabídky starších bytů. Zájem o nemovitosti bude posilován i faktem, že s koncem roku 2007 se očekává ukončení platnosti výjimky udělené EU a stavební práce v oblasti bytové výstavby by měly přejít z dosavadní snížení sazby DPH do sazby vyšší.

Ve čtvrté části práce bylo přistoupeno k soudobým inovacím produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Ostrá konkurence v oblasti úvěrů na bydlení nutí banky přicházet se stále příznivějšími nabídkami, které dále zlepšují podmínky přijetí hypotéky a úvěru ze stavebního spoření, rozšiřují možný okruh klientů a vedou tím k dalšímu rozvoji.

Na trhu neustále probíhá boj o zákazníka, a proto inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování jsou na denním pořádku.

Klíčem k úspěchu na trhu je zejména rozšiřování nabídky hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a služeb s nimi spojených, vstřícnost vůči klientům, jednoduchý a rychlý proces při zpracování žádosti o úvěr a lepší dostupnost obchodních míst.

Tvrdé konkurenční prostředí začíná strukturovat náš trh do té míry, že pro současné i budoucí klienty už není při výběru financování bydlení určující pouhá výše úroku, ale významnou roli začínají hrát další parametry úvěru včetně souvisejících služeb.

V důsledku vývoje na trhu v posledních letech jednotlivé banky nabízí stále nové produkty, zpřístupňují úvěry širším vrstvám obyvatelstva a upravují svou nabídku tak, aby byla pro klienty šitá na míru. Stále více se na trhu také začínají objevovat kombinace různých produktů. Nabídka jednotlivých bank je velice pestrá.

Součástí čtvrté části je i základní charakteristika zvolených bank a jejich produktová struktura.

Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou na českém trhu. Veškerá prvenství si udržuje nepřetržitě od svého založení. Zaujímá stabilně největší podíl na trhu stavebního spoření. Nabídka produktů spořitelny je navíc koncipována tak, aby dostatečným způsobem konkurovala ostatním peněžním ústavům poskytujícím účelové úvěry na bydlení.

Hypoteční banka je moderní a stabilní banka zaměřená výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Navzdory silnému konkurenčnímu prostředí si Hypoteční banka udržuje přední pozici na hypotečním trhu. Výraznou předností Hypoteční banky je kromě specializace rovněž individuální přístup a široká nabídka produktů určených nejen k financování nemovitostí. To jí umožňuje přinášet řešení šitá přesně na míru situaci a potřebám jednotlivých klientů. Hypoteční banka je rovněž největším emitentem

hypotečních zástavních listů. Produktové portfolio obou bank je neustále inovováno a rozšiřování v reakci na neustále se rozvíjející a měnící se potřeby klientů.

V páté části diplomové práce jsem přistoupila ke komparativnímu pohledu na produkty stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Nejprve byla provedena analýza výsledků činnosti Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky.

O činnosti obou bank svědčí výborné hospodářské výsledky .

Z analýzy výsledků činnosti obou analyzovaných bank vyplývá, že stále přetrvává trend ohledně účelu použití finančních prostředků na bydlení. Hypoteční banky poskytují hypoteční úvěry ve větším objemu než stavební spořitelny. *Klienti tedy preferují spíše hypotéku při financování rozsáhlejších projektů a na financování menších projektů či modernizací upřednostňují úvěr ze stavebního spoření.*

Následuje základní komparace a vymezení specifík stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Komparace obou produktů byla provedena z hlediska základních rozdílů mezi nimi.

V oblasti specifčnosti použití prostředků ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů jsem došla k závěru, že hypoteční úvěry jsou mnohem flexibilnější a pružnější než úvěry ze stavebního spoření z hlediska možností jejich použití v rámci pořizování bydlení.

Co se týká dostupnosti získání jednotlivých úvěrů, tak k neprospěchu úvěru ze stavebního spoření přispívá podmínka počkat minimálně dva roky a do té doby spořit. Je zde sice možnost překlenovacích úvěrů, které jsou ovšem dražší.

Při zkoumání klientely jednotlivých druhů bank bylo zjištěno, že úvěr ze stavebního spoření využívají především osoby, které svůj investiční záměr plánují již několik let dopředu a chtějí se na financování podílet i vlastními zdroji. Proto osoby, které potřebují rychle řešit své bytové potřeby volí raději hypotéku.

Dalším ze zkoumaných specifíků obou produktů byly zdroje k refinancování finančních institucí poskytujících prostředky na financování bytových potřeb. Z komparace vyplynulo, že z hlediska zdrojů bank se princip stavebního spoření výrazně liší od systému hypotečních úvěrů. Systém stavebního spoření je založen na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, zatímco hypoteční banky oddělují původ zdrojů od jejich využití a získávají prostředky zejména na sekundárních trzích. Jedná se především o emisi hypotečních zástavních listů.

Rozhodnutí o tom, který z dvou analyzovaných produktů je více podporován státem závisí na individuálních případech a podmínkách jednotlivých klientů.

Rovněž princip úročení se v obou případech odlišuje. Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úrokové sazby a to jak na vkladovém účtu stavebního spoření, tak u poskytnutých úvěrů. U hypotéky není zaručena stálá úroková sazby po celou dobu splácení úvěru. Úroková sazby je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na určitou dobu zafixovat.

Další rozdíl se týká ve způsobu zajištění jednotlivých forem úvěrů. Stavební spořitelny mohou poskytnout úvěr ze stavebního spoření i bez nutného zajištění nemovitostí. Podmínkou zajištění hypotečního úvěru je zástavní právo k nemovitosti.

Domnívám se, že obecné doporučení výhodnosti některého ze zvolených produktů financování bytových potřeb je velmi obtížné. Druh úvěru je vždy vhodné volit podle individuálních potřeb a preferencí žadatele a také případně podle jeho individuálních omezení.

Daná problematika vyústí ve v následujícím schématu výhod a nevýhod obou produktů.

Produkty k financování bytových potřeb

Stavební spoření

(úvěr ze stavebního spoření)

Výhody:

Státní podpora 25 % z ročních úspor až do výše 4 500 Kč (smlouvy uzavřené do 31.12. 2003), státní podpora 15 % z ročních úspor až do výše 3 000 Kč (smlouvy uzavřené od 1.1 2004).

Úročení vkladů 1-4% p.a. po celou dobu spoření.

Jistý a dopředu daný výnos ze stavebního spoření.

Veškeré výnosy jsou osvobozeny od daně.

Úspory jsou ze zákona pojištěny.

Finanční prostředky vložené do stavebního spoření se nadále zhodnocují.

Spoření není omezeno věkem, spořit může každý.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3- 6 % p.a.

Možnost využití meziúvěru.

Možnost odepsání zaplacených úroků z úvěru ze základu daně z příjmů.

Neúčelové použití uspořené částky po výpovědi smlouvy po 6/5 letech v případě nečerpání úvěru.

Fixní úroková sazba.

Na úvěr je nárok ze zákona.

Mimořádné splátky možné kdykoli.

Nižší poplatky za vedení úvěrového účtu

Hypoteční úvěr

Výhody:

Splatnost hypotečního úvěru až 30 let.

Možnost fixace úrokové sazby na různě dlouhá časová období.

Zahájení splácení hypotéky až po kolaudaci.

Zaplacené úroky z úvěru jsou odečitatelné od základu daně z příjmů.

Celý úvěr, příp. jeho část lze jednorázově splatit.

Hypotéku lze výhodně kombinovat např. se stavebním Spořením

Použití hypotečního úvěru není většinou účelové omezené.

Lze čerpat větší objemy úvěru.

Státní podpora pro mladé.

Není nutné dlouhodobé předcházející spoření.

Nižší měsíční splátky úvěru.

Vyšší pružnost během čerpání úvěru na výstavbu.

Možnost získat část hypotéky bez doložení účelu, hypotéku bez doložení příjmů apod.

Možnost zastavit nemovitost, která není předmětem úvěru.

Produkty k financování bytových potřeb

Stavební spoření

(úvěr ze stavebního spoření)

Nevýhody:

Omezení roční výše státní podpory částkou 4 500/3 000 Kč u ročních vkladů nad 18 000/20 000 Kč.

Minimální doba trvání stavebního spoření 5/6 let.

Při výpovědi smlouvy do 5/6 let bez čerpání úvěru ztráta záloh státní podpory.

Relativně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů.

Na úvěr je nutné čekat min. dva roky.

Nutnost nejdříve spořit a tím se podílet na financování z části vlastními zdroji.

Vyšší měsíční splátky.

Větší těžkopádnost stavebních spořitelen v porovnání s hypotečními bankami. Menší pružnost a flexibilita.

Hypoteční úvěr

Nevýhody:

Úroková sazba není fixní po celou dobu splácení.

Nejistota ohledně výše nové úrokové sazby po skončení doby fixace.

Vysoké poplatky za vyřízení úvěru a vedení účtu.

Mimořádné splátky jsou většinou zpoplatněny.

Většinou nutná vyšší bonita žadatele

Vždy nutná zástava nemovitostí.

Oba produkty vykazují obecně i mnoho dalších výhod a nevýhod, které vyplývají z konkrétních nabídek jednotlivých stavebních spořitelen a hypotečních bank. Inovace produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování se neustále rozšiřují a přinášejí klientům další výhody při financování bytových potřeb. Úvěry na bydlení se tak stávají stále více šité na míru každému klientovi a volba mezi nimi je záležitostí konkrétní potřeby klienta.

Budoucí vývoj této oblasti spatřuji především ve zkvalitňování služeb jednotlivých bank a vyšší flexibilitě produktů. V procesu globalizace lze uvažovat také o budoucím propojení českého trhu úvěrů s trhem evropským jako důsledku propojení evropského trhu nemovitostí a evropského kapitálového trhu.

Použitá literatura

Knihy

- [1] SÚVOVÁ, H., aj. Specializované bankovníctví. Praha: Bankovní institut, 1997.
ISBN 80-902243-2-6.
- [2] DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha, a.s., 1999.
- [3] POLIDAR, V. Úvěrové obchody I. Praha: Bankovní institut, 1996.
- [4] POLIDAR, V. Úvěrové obchody II. Praha: Bankovní institut, 1996.
- [5] DOUCHA, R. Stavební spoření. 2. aktualiz.vyd. Praha: Grada, 2000.
ISBN 80-7169-894-6.
- [6] LUX, M., aj. Bydlení – věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a v zemích Evropské unie. 1. vyd. Praha: SLON, 2002. ISBN 80-7261-005-8.
- [7] PAVELKA, F.- BARDOVÁ, D. – OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [8] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2000.
ISBN 80-7169-978-0.

Odborné články

- [9] KOHOUT, P. Zlaté časy pro hypotéky. Vývoj hypotečního financování v České republice v roce 2004. Bankovníctví, duben 2005, roč. 13 (41), č. 4, S. 8.
ISSN 1212-4273.
- [10] CHUCHVALCOVÁ, J. ČMHB mění strategii i jméno. Bankovníctví, leden 2005, roč. 13 (41), č. 1, S. 20. ISSN 1212-4237.
- [11] PAVELKA, F. Progresivní splátky – stará (ne)známá. Bankovníctví, 1997, roč. 1997, č. 21, S. 7. Index 49072.
- [12] DAVIDOVÁ, P. – HEŘMÁNEK, J. Hypotéky převažují. Bankovníctví, květen 2004, roč. 12 (40), č. 5, S. 20.
- [13] HLAVÁČ, P. Hypotéky představují nejméně rizikový typ úvěru. Bankovníctví, září 2005, roč. 13 (41), č. 9, S. 24.

Časopisy a denní tisk

- [14] Hospodářské noviny. Č. 161. Praha: Eonomia, 2005. ISSN 0862-9584.
- [15] Lidové noviny. 2005-. Praha: Eonomia.
- [16] Bankovníctví. 2005-. Praha: Eonomia.
- [17] Ekonom: Týdeník Hospodářských novin. 2005-. Praha: Eonomia.
- [18] Top Finance: Speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom. Praha: Eonomia, 2005. S. 19-21.

Výroční zprávy

- [19] Výroční zpráva Českomoravské stavební spořitelny, a.s. 2004.
- [20] Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s. 2004.

Oficiální informace

- [21] Koncepce bytové politiky schválená vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292 [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, Sekce bytové politiky, 2005. [citováno 3. 5. 2005]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.
- [22] Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen 2004 [online]. Praha: asociace českých stavebních spořitelen, 2005. [citováno 10. 5. 2005]. Dostupné z <<http://www.acss.cz>>.
- [23] Zelená kniha. Hypoteční úvěr v EU [online]. Český překlad. Brusel: Evropská komise, červenec 2005. [citováno 31. 8. 2005]. Dostupné z <http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail>.

Zákony

- [24] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.
- [25] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- [26] Vnitřní písemnosti a propagační materiály ČMSS.
- [27] Vnitřní písemnosti a propagační materiály Hypoteční banky.

Internetové stránky

[28] www.hypotecnibanka.cz

[29] www.cmss.cz

[30] www.finance.cz

[31] www.finweb.cz

[32] www.cnb.cz

[33] www.mmr.cz

[34] www.fincentrum.cz

Seznam příloh

Příloha č. 1: Hypoteční zástavní listy. (5 stran)

Příloha č. 2: Účetní výkazy Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky za rok 2004. (6 stran)

Příloha č. 3: Případová studie financování bytových potřeb. (4 strany)

Příloha č. 1

Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. Hypoteční zástavní listy jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko.

Výhody pořízení hypotečních zástavních listů:

- jistota (Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Dvojí zajištění a fakt, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z hypotečního zástavního listu jistotu a bezpečnou investici. Hypoteční zástavní listy tak "de facto" disponují stejnou jistotou jako třeba vkladní knížky nebo státní dluhopisy, většinou ale přinesou svému majiteli vyšší výnos.)
- výnosnost (Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu obdržíte, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání hypotečního zástavního listu. Navíc je tento výnos čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek. Mimoto můžete za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk rezultující z nárůstu kurzu hypotečních zástavních listů na pražské burze nebo na RM-Systému. Těžíte zde z difference ceny zástavního listu při jeho

nákupu a předčasném prodeji na některém z dvou výše uvedených kapitálových trhů.)

- likvidita (Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy budete potřebovat hotovost blokovanou v hypotečních zástavních listech ještě před jejich lhůtou splatnosti, můžete se k ní jednoduše dostat.)

Nákup hypotečních zástavních listů je poměrně snadný. Hypoteční zástavní listy je možno (obvykle již v nominální hodnotě 10.000 Kč) zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (burza, RM-Systém). K nákupu je zapotřebí mít s sebou občanský průkaz, případně výpis z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Pokud bude hypoteční zástavní listy pořizovat právnická osoba, musí mít po ruce výpis z obchodního rejstříku a plnou moc k zastupování. Nákupní ceny zástavních listů se stanovují v závislosti na vyhlášené úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu. Zaplatit za hypoteční zástavní listy můžete buď hotově nebo převodem z účtu.

Prodej hypotečních zástavních listů je rychlý a jednoduchý. Hypoteční zástavní listy nemají žádnou výpovědní lhůtu. Protože se s nimi obchoduje na pražské burze nebo na RM-Systému, lze je kdykoli v obchodní dny na těchto trzích prodat. Přitom je možné využít například služeb obchodníků s cennými papíry. O možnosti odkupu hypotečních zástavních listů se mohou jinak informovat i na pobočce banky, která je vydala. Při předčasném prodeji počítejte s možnými poplatky banky nebo obchodníka s cennými papíry.

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

V následující tabulce je pro zajímavost uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka k 31. 12. 2004 vydala:

Tab. č. 1.1: Emise hypotečních zástavních listů Hypoteční banky k 31. 12. 2004.

Emise	ISIN	Objem (mil. Kč)	Kupón úrok %p.a.	Nominále Kč	Datum vydání	Datum splatnosti
HZL1 ČMHB	CZ0002000011	1 000	11	10 000	5.9.1996	5.9.2001
HZL2 ČMHB	CZ0002000029	700	11	10 000	20.12.1996	20.12.2001
HZL3 ČMHB	CZ0002000060	1 000	12	10 000	19.6.1998	19.6.2003
HZL4 ČMHB	CZ0002000094	3 600	8,9	10 000	8.2.1999	8.2.2004
HZL5 ČMHB	CZ0002000136	2 000	8,2	10 000	24.6.1999	24.6.2004
HZL6 ČMHB	CZ0002000144	2 000	6,4	10 000	19.5.2000	19.5.2005
HZL7 ČMHB	CZ0002000169	4 000	6,85	10 000	7.12.2000	7.12.2005
HZL8 ČMHB	CZ0002000193	2 000	6,85	10 000	16.5.2002	16.5.2007
HZL9 ČMHB	CZ0002000219	1 000	var.			
			Pribor 12M + 2%	10 000	4.12.2002	4.12.2007
HZL10 ČMHB	CZ0002000227	1 500	3	10 000	20.2.2003	20.2.2008
HZL11 ČMHB	CZ0002000243	2 500	2,71	500 000 000	19.6.2003	19.6.2008
HZL12 ČMHB	CZ0002000284	1 500	3,6	10 000	25.9.2003	25.9.2008
HZL13 ČMHB	CZ0002000300	2 000	4,4	10 000	27.11.2003	27.11.2010
HZL14 ČMHB	CZ0002000318	2 500	4,3	10 000	9.2.2004	9.2.2009
HZL15 ČMHB	CZ0002000334	2 000	Var.			
			Pribor 12M – 0,33 %	500 000 000	25.3.2004	25.3.2014
HZL16 ČMHB	CZ0002000367	2 000	4,95	10 000	24.6.2004	26.3.2009
HZL17 ČMHB	CZ0002000375	1 000	Var.			
			Pribor 12M + 2%	10 000	24.6.2004	24.6.2009
HZL18 ČMHB	CZ0002000425	2 500	4,5	10 000	11.11.2004	11.11.2007

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Žádný z těchto dluhopisů nezanikl z důvodu jeho odkoupení emitentem. Prvních pět emisí HZL bylo v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno.

K 31. 12. 2004 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 27 001 293 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 29 502 229 tis. Kč. Údaje uvedené v této části se týkají hypotečních úvěrů způsobilých podle zákona ke krytí závazků z HZL. K 31. prosinci 2004 šlo o 33 113 úvěrů, jejichž celková původní nominální hodnota činila 35 244 286 tis. Kč. Průměrná vážená doba do splatnosti hypotečních úvěrů činila k tomuto datu 16,24 let. Pohledávky z těchto hypotečních úvěrů byly k 31. 12. 2004 v průměru zajištěny na 216,56 % při plné zástavní hodnotě stanovené bankou a bylo k nim uzavřeno 35 310 zástavních smluv.

V následujících tabulkách je uvedeno podrobnější členění hypotečních úvěrů, z nichž pohledávky k 31. 12. 2004 sloužily ke krytí závazků z emitovaných HZL.

Tab. č. 1.2: Členění hypotečních úvěrů podle doby do splatnosti úvěru.

	Počet úvěrů	Z celku	Objem úvěrů	Z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
Do 1 roku	364	1,1	400 069	1,14
1 - 2 roky	541	1,63	456 464	1,3
2 - 5 let	1 564	4,72	1 455 436	4,13
5 - 10 let	4 766	14,39	5 049 859	14,33
10 - 20 let	20 113	60,75	21 510 072	61,02
20 - 25 let	3 111	9,4	3 566 014	11,12
nad 25 let	2 654	8,01	2 806 372	7,96
Celkem	33 113	100	35 244 286	100

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Nejvíce hypotečních úvěrů v počtu i objemu je poskytováno s dobou splatnosti 10 až 20 let. Naopak nejméně oblíbené jsou hypoteční úvěry s dobou splatnosti do 1 roku či do 2 let.

Tab. č. 1.3: Členění hypotečních úvěrů podle výše úvěru (v tis. Kč).

	Počet úvěrů	Z celku	Objem úvěrů	Z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
Do 3 000	32 199	97,24	28 051 694	79,59
3 000 - 5 000	527	1,59	2 040 212	5,79
5 000 - 10 000	228	0,69	1 653 725	4,69
10 000 - 25 000	120	0,36	1 849 418	5,25
25 000 - 50 000	32	0,1	1 105 434	3,14
50 000 - 100 000	6	0,02	423 802	1,2
nad 100 000	1	0	120 000	0,34
Celkem	33 113	100	35 244 286	100

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

Hypoteční úvěry do 3 mil. Kč byly v roce 2004 poskytovány nejčastěji.

Tab. č. 1.4: Členění hypotečních úvěrů podle výše úrokové sazby.

	Počet úvěrů (ks)	Z celku (%)	Objem úvěrů (Kč)	Z celku (%)
Do 4,0 %	273	0,83	582 441	1,65
4,0 - 5,0 %	10 267	31,01	11 812 245	33,52
5,0 - 6,0 %	7 882	23,8	7 586 434	21,53
6,0 - 7,0 %	5 670	17,12	5 679 393	16,11
nad 7,0 %	9 021	27,24	9 583 772	27,19
Celkem	33 113	100	35 244 286	100

Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky 2004.

V roce 2004 byly klientům poskytovány hypoteční úvěry nejčastěji s úrokovou sazbou od 4 do 5 %. Úrokovou sazbu nižší než 4% však mohlo získat nejméně klientů.

Výše uvedené tabulky se týkají pouze hypotečních úvěrů, které slouží jako řádné krytí závazků vyplývajících z emitovaných HZL v oběhu.

Příloha č. 2

Rozvaha Českomoravské stavební spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2004.

Aktiva	Pozn.	31. prosince 2004 (tis. Kč)	31. prosince 2003 (tis. Kč)
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	3	264 491	134 558
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	6	40 072 993	33 925 735
v tom:			
vydané vládními institucemi		40 072 993	33 925 735
Pohledávky za bankami	4	17 895 540	17 357 803
v tom:			
a) splatné na požádání		4 795	22 203
b) ostatní pohledávky		17 890 745	17 335 600
Pohledávky za klienty	5	46 118 804	33 950 660
v tom:			
ostatní pohledávky		46 118 804	33 950 660
Dluhové cenné papíry	6	4 710 529	4 699 053
v tom:			
a) vydané vládními institucemi		1 707 740	436 501
b) vydané ostatními osobami		3 002 789	4 262 552
Účasti s podstatným vlivem	7	0	3 000
Dlouhodobý nehmotný majetek	8	75 132	101 505
Dlouhodobý hmotný majetek	8	984 606	1 051 282
v tom:			
pozemky a budovy pro provozní činnost		830 299	860 765
Ostatní aktiva	9	400 314	1 124 338
Náklady a příjmy příštích období	9	20 948	29 013
Aktiva celkem		110 543 357	92 376 947

Pasiva	Pozn.	31. prosince 2004 (tis. Kč)	31. prosince 2003 (tis. Kč)
Závazky vůči bankám	11	1 032 451	20 000
Závazky vůči klientům	12	103 560 170	85 859 471
v tom:			
a) splatné na požádání		190 645	215 194
b) ostatní závazky		103 369 525	85 644 277
Ostatní pasiva	13	669 434	1 102 407
Výnosy a výdaje příštích období		73	114
Rezervy	10	1 158 709	882 240
v tom:			
ostatní rezervy		1 158 709	882 240
Základní kapitál	14	1 500 000	1 500 000
v tom:			
splacený základní kapitál		1 500 000	1 500 000
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		1 217 869	1 213 107
v tom:			
a) povinné rezervní fondy		300 000	300 000
b) ostatní rezervní fondy		888 075	888 075
c) ostatní fondy ze zisku		29 794	25 032
Nerozdělený zisk z předchozích období		1 020 838	1 417 589
Zisk za účetní období		383 813	382 019
Pasiva celkem		110 543 357	92 376 947

Výkaz zisků a ztrát Českomoravské stavební spořitelny za rok končící 31. prosince 2004.

	Pozn.	2004 (tis. Kč)	2003 (tis. Kč)
Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	4 230 209	3 484 136
v tom:			
úroky z dluhových cenných papírů		1 476 392	1 386 761
Náklady na úroky a podobné náklady	17	-2 979 122	-2 489 024
Výnosy z akcí a podílů	7	3 000	2 066
v tom:			
výnosy z účasti s podstatným vlivem		3 000	2 066
Výnosy z poplatků a provizí	18	1 621 482	2 418 629
Náklady na poplatky a provize	18	-931 803	-1 778 026
Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	-30 596	636
Ostatní provozní výnosy	20	29 566	4 308
Ostatní provozní náklady		-86 055	-34 753
Správní náklady	21	-787 829	-818 298
v tom:			
a) náklady na zaměstnance		-378 778	-356 772
v tom:			
aa) mzdy a platy		-282 122	-267 574
ab) sociální a zdravotní pojištění		-96 656	-89 198
b) ostatní správní náklady		-409 051	-461 526
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	8	-203 313	-218 658
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	10	111 501	79 656
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	10	-141 193	-42 294
Tvorba a použití ostatních rezerv		-331 671	-122 548
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		504 176	485 830
Daň z příjmů	21	-120 363	-103 811
Zisk za účetní období po zdanění		383 813	382 019

Rozvaha Hypoteční banky, a.s. k 31. prosinci 2004

Aktiva	Pozn.	31. prosince 2004 (tis. Kč)	31. prosince 2003 (tis. Kč)
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	3	8 606	8 582
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	6	851 415	1 107 237
v tom: vydané vládními institucemi		851 415	1 107 237
Pohledávky za bankami	4	3 438	406 314
v tom:			
a) splatné na požádání		3 438	11 152
b) ostatní pohledávky		0	395 162
Pohledávky za klienty	5	34 077 595	24 541 485
v tom:			
ostatní pohledávky		34 077 595	24 541 485
Dlouhodobý nehmotný majetek	8	24 590	21 394
Dlouhodobý hmotný majetek	8	184 201	190 829
z toho:			
pozemky a budovy pro provozní činnost		140 729	142 802
Ostatní aktiva	9	13 419	105 877
Náklady a příjmy příštích období		2 073	2 830
Aktiva celkem		35 165 337	26 384 548

Pasiva	Pozn.	31. prosince 2004 (tis. Kč)	31. prosince 2003 (tis. Kč)
Závazky vůči bankám	11	858 187	302 913
v tom:			
ostatní závazky		858 187	302 913
Závazky vůči klientům	12	292 190	231 784
v tom:			
a) splatné na požádání		288 990	228 584
b) ostatní závazky		3 200	3 200
Závazky z dluhových cenných papírů	13	27 545 307	23 086 386
v tom:			
emitované dluhové cenné papíry		27 545 307	23 086 386
Ostatní pasiva	15	81 094	77 620
Výnosy a výdaje příštích období		74	236
Rezervy	10	190 771	131 000
v tom:			
a) na daně		100 771	0
b) ostatní		90 000	131 000
Podřízené závazky	14	219 000	219 000
Základní kapitál	16	2 634 739	1 319 217
v tom:			
splacený základní kapitál		2 634 739	1 319 217
Emisní ažio		2 169 246	327 515
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		48 815	39 091
a) povinné rezervní fondy		45 557	36 441
b) ostatní fondy ze zisku		3 258	2 650
Nerozdělený zisk z předchozích období		638 670	467 455
Zisk za účetní období		487 244	182 331
Pasiva celkem		35 165 337	26 384 548

Výkaz zisků a ztrát Hypoteční banky za rok končící 31. prosince 2004

	Pozn.	2004 (tis. Kč)	2003 (tis. Kč)
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	1 933 011	1 697 571
v tom:			
úroky z dluhových cenných papírů		36 067	33 197
Náklady na úroky a podobné náklady	19	-1 097 967	-1 205 161
z toho:			
náklady na úroky z dluhových cenných papírů		-1 050 938	-1 160 270
Výnosy z poplatků a provizí	20	260 765	211 554
Náklady na poplatky a provize		-65 918	-51 905
Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	-5	-429
Ostatní provozní výnosy	22	18 928	22 708
Ostatní provozní náklady		-1 706	-919
Správní náklady	23	-383 825	-345 666
v tom:			
a) náklady na zaměstnance		-247 487	-229 644
v tom:			
aa) mzdy a platy		-185 412	-172 405
ab) sociální a zdravotní pojištění		-62 075	-57 239
b) ostatní správní náklady		-136 338	-116 022
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		-33 954	-30 504
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	10	272 329	287 171
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	10	-227 583	-296 134
Tvorba a použití ostatních rezerv	10	0	1 000
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		674 075	289 286
Daň z příjmů	24	-186 831	-106 955
Zisk za účetní období po zdanění		487 244	182 331

Příloha č. 3

Případová studie financování bytových potřeb.

Následující případová studie je zaměřena na nalezení vhodného řešení ohledně financování bytové potřeby jedné fiktivní rodiny.

Vstupní údaje:

Manželé Ticháčkovi čekají rodinu, a proto větší byt než současný 1 +1 se pro ně záhy stane nutností.

Petr Ticháček pracuje jako účetní s platem 15 300 Kč čistého, měsíčně spoří na penzijní připojištění 400 Kč a do stavebního spoření ukládá 1 200 Kč. Jeho manželka Jana je asistentkou ředitele finančního úřadu a měsíčně vydělává 14 100 Kč. Využívá kapitálovou životní pojistku za 500 Kč měsíčně.

Požadavky a cíle:

Jejich cílem je prodat svůj družstevní byt za cenu cca 600 000 Kč. Za peníze z prodeje bytu a úvěr koupit již byt v osobním vlastnictví za cenu 1 050 000 Kč.

Možnosti:

Ticháčkovi mohou ručit za úvěr novým bytem a vzhledem k tomu, že budou mít větší část peněz z vlastních zdrojů, nebude zajištění úvěru představovat problém. Do narození potomka je ani jejich bonita nebude omezovat ve výběru vhodného řešení. K získání zbylých 450 000 Kč jsou použitelné 3 možnosti: hypoteční úvěr, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr ze stavebního spoření s proměnnou výší úrokové sazby.

Všechny 3 varianty jsou zajištěné nemovitostí bez nutnosti počátečního vkladu, u všech je nezbytný odhad nemovitosti.

Protože rodina očekává v nejbližší době pokles svých příjmů (příspěvek v mateřství cca 4 000 Kč), upřednostňují nejnižší splátku. Při výši splátky není počítáno s odpočty úroků ze

základu daně, neboť se v jednotlivých variantách liší jen nepatrně a jejich podoba je s blížícími se volbami nejasná.

Hypoteční úvěr ve výši 455 000 Kč (5 000 Kč je poplatek bance za vyřízení) může být maximálně na 30 let a při 5leté fixaci (úrok v našem případě 3,9 % p.a., který se může po 5 letech fixace změnit oběma směry) je měsíční splátka 2 149 Kč. Ke splátce je třeba připočítat 100 Kč měsíčně za vedení účtu. Celkem by Ticháčkovi zaplatili 810 000 Kč. Není to však celková cena úvěru, neboť nezohledňuje časovou cenu peněz.

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření s cílovou částkou 452 000 Kč (2 000 Kč poplatek za vyřízení úvěru, poplatek na navýšení stávající smlouvy je zahrnut ve splátkách). Petr Ticháček má stavební spoření uzavřeno od roku 2003. Na smlouvě má naspořeno 40 000 Kč, státní podpora činí 25 % z vložených peněz a smlouva musí trvat 5 let.

Úvěr ze stavebního spoření má konstantní úrokovou sazbu, proto jsou dnes vypočtené splátky platné po celou dobu trvání úvěru. Měsíční zatížení by po 8 let činilo 2 920 Kč (1 620 Kč splátka meziúvěrových úroků a 1 300 Kč dospořování pro přidělení řádného úvěru) a dalších 10 let by splátka řádného úvěru byla ve výši 2 638 Kč. Celkem by Ticháčkovi zaplatili 620 000 Kč. V ceně úvěru jsou zahrnuty státní podpory a úroky z vkladů).

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření s proměnnou výší úrokové sazby je novinka, kterou připravily některé stavební spořitelny jako přímou konkurenci hypotékám. Na rozdíl od standardního úvěru má úrokovou sazbu garantovanou jen 6 let, ale naopak má delší splatnost (až 29 let). Cílová částka je opět 452 000 Kč (2 000 Kč poplatek za vyřízení úvěru, poplatek za navýšení stávající smlouvy je zahrnut ve splátkách).

Měsíční zatížení by bylo 11 let 2 433 Kč (1 733 Kč splátka meziúvěrových úroků a 700 Kč dospořování pro přidělení řádného úvěru) a dalších 15 let by splátka řádného úvěru činila 1 732 Kč. Celkem by Ticháčkovi zaplatili 750 000 Kč. V ceně jsou promítnuty státní podpory a úroky z vkladů).

Návrh řešení:

Pokud by Ticháčkovi po zjištění konkrétních podmínek ve finančních institucích chtěli vybrat konečné řešení, určitě budou volit z úvěru s nižší celkovou splátkou s tím, že

v konečném důsledku zaplatí více (hypotéka), nebo zvolí úvěr s vyšší splátkou, ale nejvyššími celkovými náklady (úvěr ze stavebního spoření).

Samozřejmě existuje i řešení v podobě financování bydlení pomocí „nového“ úvěru ze stavebního spoření s proměnnou sazbou. To se však nejeví jako ideální.

Rozhodování to není jednoduché, je tu ještě navíc možnost zkusit produkty nakombinovat. Základem doporučení je právě kombinace hypotéky, kdy bude rozdíl oproti splátce úvěru ze stavebního spoření (rozdíl se v průběhu let bude měnit od 771 po 1 520 Kč) spořen na stavební spoření.

Vždy při výrocí fixace byly úspory na stavebním spoření vybrány a jimi by byla částečně umořena hypotéka, a tím sníženy její další splátky. Tímto způsobem se sníží zaplacená suma na pouhých 595 000 Kč a hypotéka bude splacena za 17 let.

Kombinace hypotéky a stavebního spoření má několik výhod: povinná splátka je jen hypotéka, spoření do stavebního spoření se může v případě potíží (ztráta zaměstnání, úraz, dlouhodobá nemoc) snížit až na 0 Kč. Tím, že se spoří mimo úvěr navíc existuje rezerva (v jednotlivých cyklech až 100 000 Kč), z které je možné hradit splátky úvěru, a tak je finančně tato varianta jednoznačně nejvýhodnější, pokud nedojde k dramatické změně úrokových sazeb, což je nepravděpodobné vzhledem k členství ČR v EU.

Při řešení budoucího bydlení nelze vynechat ani ostatní finanční toky a lze hledat rezervy i v jiných produktech, které rodina využívá nebo naopak nevyužívá. Je dobré, že Petr myslí na zabezpečení stáří, ale v jeho situaci je prioritní v nejbližších letech vyřešit úvěr, proto by měl snížit své penzijní připojištění na 100 Kč měsíčně. Naopak by měl myslet na zajištění rodiny v případě nepříznivých okolností. Dostatečné zajištění může „koupit“ za 100 + 300 Kč (plnění 2 400 000 Kč při plné invaliditě následkem úrazu a 700 000 Kč v případě smrti).

Jana v nejbližší době nebude mít příjem, který by byl rozhodující pro splácení úvěru, proto by se měla zbavit platby životní pojistky (zakonzervováním nebo jejím zrušením) a

ušetřené prostředky raději směřovat na nové stavební spoření, tedy na vytváření větších rezerv.

Obecné rady:

Manželé by měli porovnat více možností, které se na trhu nabízejí. Větší variability je důležitá, protože úvěr není na krátkou dobu. Z vytvořených rezerv mohou financovat i jiné aktuální potřeby. Rovněž by se neměli bát netradičních řešení a více produktů.

